

جامعة غرداية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



دعوى إعادة النظر في التقييم العقاري
النهائي

مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي
في مسار الحقوق تخصص : قانون عقاري

إشراف الأستاذ:
- سليمان بوزكري

اعداد الطالبين:
- بن ساحة عائشة
- ابو الصديق دلال

اعضاء لجنة المناقشة:

الرقم	اسم ولقب الاستاذ(ة)	الدرجة العلمية	الجامعة	الصفة
1	جقاوة عبد القادر	استاذ مساعد أ	غرداية	رئيسا
2	بوزكري سليمان	استاذ مساعد ا	غرداية	مشرفا ومقررا
3	زرباني مصطفى	استاذ محاضر ب	غرداية	عضوا مناقشا

السنة الجامعية:

1438 هـ - 1439 هـ / 2017 م - 2018 م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

إلى من قال الله عز وجل فيهما " و قل ربي إرحمهما

كما ربياني صغيرا"

الوالدين الكريمين الي روحهما الطاهرة الزكية

إلى رفيق دربي زوجي العزيز

الي أبنائي ايمان وعلي وفاروق ومحمد لمين والكتاكيت

الاء وعبد المؤمن وأنس واخر العنقود عبد الرحيم و إخوتي

وزوجاتهم وابنائهم وأخواتي صابرين وأخص بالذكر جوهرة

البيت " خديجة" وجدتي الغالية أطال الله في عمرها وإلى كل

العائلة الكريمة صغيرا و كبيرا إلى كل من أحب الله و رسوله

و جعل العلم طريقة وسار على درب العلماء

إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة جهدي المتواضع

بن ساحة عائشة

إهداء

الى اعز الناس وأغلاهم الي روح أمي وأبي.

الى نبع العطف و العنان .والى رمز التحدي والكفاح والنضال .

أهدي هذا العمل المتواضع ، إلى والدي التي نتعلم منها كل يوم أن
السعادة تكمن في العطاء لا في الأخذ .

الى والدي الغاليين ،علي ابوالصديق مرشدي وملهمي لهذا العمل
الذي يعتبر خطوة من خطوات التي رسمها لنا لنخطو خطوة ونسلك
دربهما نتمم مشورهما الحافل في كلا المجالين العلمي و العملي .

والى جميع اخوتي منهم اختي - خديجة واسية -

كما اخص اهدائي لعائتي الكريمة والى زملائي وزميلاتي طلبة الدفعة
2018/2017.

دلال ابو صديق

شكر و تقدير

إن أول من يستحق الشكر هو الله سبحانه وتعالى لمساعدته وتوفيقه لنا في إنجاز وإتمام هذا العمل المتواضع.

ثم أخص بالشكر أستاذنا ومشرفنا - بوزكري سليمان - على توجيهاته ونصائحه القيمة ومرافقته النبيلة والذي كان له الفضل الكبير في إنجاز هذه المذكرة والذي لم يبخل علينا بمعلوماته القيمة.

كما نتقدم بالشكر الى كل الأساتذة الذين رافقونا طوال مشوارنا العلمي، بجامعة خرداية - كلية الحقوق - .

ونشكر جزيل الشكر كل قضاة و عمال مجلس قضاء خرداية و المحكمة الادارية خاصة المستشار * مرزوق الصادق * ومحافظة الدولة * زان محمد * الذين لم يبخلوا علينا لا بالمراجع ولا بالمعلومات.

والى الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة.

تقديراً وعرفاناً

قال الله تعالى:

"وَقُلْ رَبِّي أَدْخِلْنِي مُدْخَلَ صِدْقٍ
وَأَخْرِجْنِي مُخْرَجَ صِدْقٍ وَاجْعَل لِي مِنْ
لَدُنْكَ سُلْطَانًا نَصِيرًا"

سورة الإسراء، الآية 80

ملخص:

- إن المشرع الجزائري تبني نظام السجل العيني بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التنفيذية له، ولكنه ليس بصفة مطلقة لا يأخذ بالحجية المطلقة للقيود الأول، ذلك أن وبالرغم أن المشرع الجزائري ينص على أن الدفتر العقاري يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية إلا أنه يمكن الطعن في التقييم النهائي عن طريق القضاء بواسطة دعوى إعادة النظر، وهذا يمس بمبدأ الحجية المطلقة الذي يقوم عليه نظام السجل العيني، والذي يعتبر من أهم المبادئ التي يقوم عليها هذا النظام، بحيث كان يتعين على المشرع الجزائري أن يساير نظام تورانس الذي أخذ عنه نظام السجل العيني، وذلك بأن يضفي القوة الثبوتية المطلقة للتقييم النهائي ولا يسمح بالطعن فيه إستقرار للملكية العقارية ومع على المالك الذي أهدرت حقوقه إلا أن يسلك طريق دعوى أن يفتح المجال أكثر لهذه الدعوى التي يؤمنها صندوق التعويضات الذي أتى بها نظام تورانس، لكن قبل ذلك يتعين عليه أن يلغي نص المادة 16 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الذي يسمح بالطعن في التقييم النهائي، ويضيف نصوص قانونية أخرى تبين بطريقة أوضح كيفية الحصول على التعويض وتؤسس النظام القانوني لصندوق التعويضات.

الكلمات الافتتاحية: السجل العقاري- التقييم المؤقت- التقييم النهائي- دعوى إعادة النظر- النزاع- شهر

العريضة

Summary:

The Algerian legislator adopted the registry system in kind under Order 75/74 of 12 November 1975, which includes the preparation of the public land survey and the establishment of the land registry and its executive decrees, but not absolute

Does not take the absolute authenticity of the first entry, since although the Algerian legislator provides that the property book is the sole basis for proving real property, however, the final numbering can be challenged through the judiciary by the call for reconsideration, and this affects the principle of absolute authenticity on which the registry system in kind, Which is one of the most important principles of this system, so that the Algerian legislator had to comply with the system of Torrance, which was taken from the system of registry in kind, by giving the absolute determinative power of final numbering and not allowed to challenge the stability of real estate ownership and with the owner who entrusted His rights are only to be followed by a lawsuit to open up more room for this claim provided by the compensation fund brought by the Torrance system, but before that he must repeal the text of Article 16 of Decree 76/63 concerning the establishment of the Land Registry, which hears the appeal of the final numbering, Which provide a clearer indication of how to obtain compensation and establish the legal system of the Compensation Fund.

Opening Remarks: Land Registry - Temporary Numbering - Final Numbering - Re-examination - Dispute - The Month of Petition

قائمة المختصرات

الإختصار	العبارة كاملة
ص	صفحة
ق	قانون
ج	الجزء
ج.ر	جريدة رسمية
ب.ط	بدون طبعة
ق.م	قانون مدني
ق.ا.م	قانون الاجراءات المدنية
ق.ا.م.ا	قانون الاجراءات المدنية والادارية

تعتبر الملكية العقارية ذات أهمية بالغة لما للعقار من خصوصية لدى الإنسان تشعره بالأمان عند تملكه، ويحارب كل من اعتدى عن حقه، لهذا حرصت كل التشريعات العالمية على حماية العقار قانونيا و قد اجتهد رجال الفقه و التشريع في تنظيمها و حمايتها، وتعددت القوانين والأنظمة في تسييرها و تصنيفها بين نظامي الشهر الشخصي و الشهر العيني .

و يعد التشريع الجزائري من بين التشريعات التي أخذت بنظام الشهر الشخصي، و لكن نظرا لعدم جدوى هذا النظام في حماية الملكية العقارية حماية قانونية كاملة، وتبعاً للعديد من النزاعات المستعصية التي ثارت بصدد هذا القطاع ، تبني التشريع العقاري في الجزائر نظام(الشهر العيني) في مطلع سبعينيات القرن الماضي

وظهر هذا النظام في استراليا عرف باسم مبتكره (ROBERT TORRENS) كان يشغل منصب مراقب بمصلحة الجمارك بأستراليا وقد لاحظ أثناء توليه عمله، سهولة في التعرف إلى مالكي السفن والمعاملات الجارية عليها عن طريق تسجيل أسماء المالكين وسائر المعاملات في سجل خاص في ميناء تسجيل السفن، ثم عين أميناً للعقود العقارية في أستراليا وقد لاحظ الصعوبة البالغة في التعرف على أصحاب الأراضي الخاصة؛ كلما ثار نزاع بشأنها ففكر في نقل طريقة تسجيل السفن إلى الأراضي، و وضع مشروعاً بذلك و عُرض على البرلمان لكنه قبل بالمعارض في البداية، ثم أقره البرلمان وأصدر أول نظام شهر عيني سنة 1858، ويعرف فقها بنظام "تورنس" الذي يعتمد على إنتقال الملكية العقارية و حقوق العينية العقارية الأصلية والتبعية على إجراء الشهر، الذي يتم بحصول المعني على سند الملكية المتمثل في الدفتر العقاري

مع العلم أن النظام الشهر العيني يقوم على إجراءات مسح الأراضي كمرحلة تقنية و إجراءات قانونية متمثلة في عملية تأسيس السجل العقاري، لكن نظرا للأوضاع الاقتصادية التي تعرفها الجزائر و كذلك الفوضى التي ورثتها عن الاستعمار في العقار واتجاهها إلى النظام اللبيري، كل هذه التحولات انعكست سلبا على تفعيل نظام الشهر العيني نظرا للتكاليف الباهظة التي تدعم وترسخ هذا النظام

و المشرع الجزائري لم يكتفي بآلية واحدة لتطهير الملكية العقارية وهي آلية السجل العقاري، بل كان يحاول في كل مرة إيجاد حلول أخرى لإعطاء دفع للعملية، فلا يمكن تصور تأسيس للسجل العقاري بدون القيام بعملية المسح العام للأراضي، الأمر الذي لم يتم إنجازه كليا لحد الآن، مما جعل المشرع يتدخل في كل مرة منذ الاستقلال سعيا منه لتطهير الملكية العقارية، بإيجاد وسائل سريعة لتسوية مشكلة فقدان سندات الملكية، إلى جانب القيام بعملية مسح الأراضي العام، حيث تم وضع حلول لاسيما عن طريق: التحقيق العقاري المقرر

بموجب المرسوم رقم 32/73 المتضمن إثبات الملكية الخاصة والذي كان يرمي إلى تسهيل تنفيذ عمليات الثورة الزراعية.

و المرسوم رقم 83/352 المتضمن عقد أشهرة والذي لم يحقق النتائج المرجوة بسبب ضعف الإجراءات (كثرة المنازعات غياب تحقيق عقاري عدم الانتقال إلى الأماكن.....).

والمرسوم التنفيذي/254 المؤرخ في 1991/07/27 الذي جاء تطبيقا للمادة 39 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري الذي يمكن الأشخاص من الحصول على شهادات الحيازة في أراضي الملكية الخاصة.

إلا ان الجزائر تبنت النظام العيني رغم تكاليفه لأنه من شأنه تظهير الساحة والعقارية وتكرس الملكية العقارية كما يضمن عليها طابع المشروعية بموجب حصول المالك على الدفتر العقاري ، إلا أن هذا السند بصدد إعداده و تسليمه تثار العديد من النزاعات؛أغالبها النزاعات تثار أثناء مرحلة التقييم المؤقت والنهائي،

—سنخصص في بحثنا بدراسة من هذه المنازعات منازعات التقييم النهائي وهذا التقييم ما هو إلا عمل اداري يقوم به المحافظ العقاري يفرغ في شهادة ادارية تسمى الدفتر العقاري و يكرس مضمونه حق الملكية—وقد نصت على التقييم النهائي المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم:93-123 المؤرخ في:19-05-1993، معدل ويتم المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

نجد المادة سالفة الذكر ربطت اعادة النظر في التقييم النهائي بالقضاء من خلال الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن تقييم الشيء الذي يدعو إلى التساؤل عن هذه الدعوى و طبيعتها ونطاقها لأنها ترتبط بالسجل العقاري، والقواعد العامة والمبادئ الأساسية التي يتأسس عليها ومن حيث شروطها خاصة فيما يتعلق بإعلام الغير بوجود نزاع عقاري،وكذلك بشكل أساسي هو ارتباط طلباتها ببيانات السجل العقاري ثم إنتاج أحكام قضائية تمثل نواة لإفراغها وإفضاء الرسمية عليها ثم إخضاعها لشهر العقاري،وما يمكن إن يثار حولها عند رفض إيداعها أو رفض إجراء شهرها

وكذلك مدى كفاية أحكام التشريع الجزائري لحل منازعات التقييم النهائي العقاري ومدى مواكبتها للتحويلات الاقتصادية والسياسية وللتطور الذي عرفته الجزائر منذ صدور القانون رقم 74/75 المذكور أعلاه، يرتبط هذا الموضوع بعدة عوامل قد تكون ذات أهمية كما تكون ذاتية أو موضوعية نذكر منها:

أهمية موضوع :

وأهمية دراسة موضوع الدعوى اعادة النظر في التقييم النهائي تبرز من نواحي عديدة ، أنها تؤخذ من أهمية الدعوى العقارية ذاتها و مما ينجر عنها من تهديد لاستقرار الحقوق العينية بالغة الأهمية بالنسبة للذمم المالية للأشخاص والثانية من الغموض الذي يعتري مفهوم الدعوى اعادة النظر و تحديدها و إجراءاتها وآثارها وغياب نصوص واضحة ومتكاملة تعالج ذلك ، وأمام التباين في تحديد طبيعة الدعوى بمدى تعلقه بالنظام العام أو المصالح الخاصة لأطراف الدعوى ، والذي هو ناتج عن تذبذب في تبني النظام الشهر العيني من طرق المشرع فبالرغم من هذه الأهمية إلا أننا نلاحظ قلة الاهتمام بدراسته وندرة وجود بحوث وافية تعطيه حقه من الدراسة والشرح ، وهذا السبب الذي دفعنا لاختياره محلا للبحث علنا نسهم في تسليط الضوء عليه أكثر، ومحاولة لجلاء ما يعتريه من غموض.

-دوافع الموضوع:

لقد تعددت الدوافع الذاتية و الموضوعية التي أدت بنا إلى اختيار هذا الموضوع : إن دراستنا لهذا الموضوع كان من ورائه مجموعة من الدوافع متمثلة في الدوافع الذاتية والتي تتجلى في ميلنا الشخصي في الخوض في هذا الموضوع ومعرفة المزيد عنه، أما الدوافع الموضوعية كونه من المواضيع الحديثة إذ أننا نعتقد بأن هذه الدراسة سوف تساهم بشكل كبير في إيجاد حل لمشكلة العقار وتطهيرها من الشوائب والنزاعات التي تخلفها العقارات إضافة إلى فك المشاكل العالقة في المحاكم القضائية والتي تعد من بين أكبر و اعقد القضايا في أروقة المحاكم .

-اهداف الموضوع:

اما اهداف الموضوع:تمحور في:اثراء المكتبة الجامعية بمرجع يمكن الطلبة من البحث والإسهام في اضافة ما نقص من دراستنا .وتسليط الضوء على اهم النقاط التي يثيرها منازعات العقارية في تقييم النهائي وتسليم الدفتر العقاري وكيف المشرع تصد لها.

- صعوبات الموضوع:

اما الصعوبات التي واجهتنا في بحثنا هي :

-قلة المرجع في هذا النوع من المواضيع وعدم وعي الموظفين المختصين في مجال العقاري وحتى الفقه والقضاء على حدا سواء لم يعطي الموضوع الأهمية التي يجب ان يحظى بها نظرا لاتسامه بالغموض والتعقيد
_الوقت الممنوح لأعداد المذكورة ضيق جدا ولا يعطي للدراسة حقها.

دراسة سابقة للموضوع:

وفي خضم بحثنا لم نجد دراسة سابقة تناولت موضوعنا ونظن أننا نحن لنا سبق طرح هذا الموضوع لأنه غير متناول ولم يتم دراسته بشكل مفصل ومععمق ، بل يأتي كفرع من الفروع في مذكرة ما أو كمبحث .
وعليه ومما سبق بيانه تبلورت إشكالية دراستنا على النحو التالي:

الإشكالية الرئيسية :

- ما الهدف من دعوى إعادة النظر في التقييم العقاري النهائي وكيف تتجسد أمام القضاء المختص؟

الاشكاليات الفرعية:

هذه الإشكالية تسمح لنا بطرح التساؤلات نضع من خلالها إطار تقريبي في تصورنا للموضوع وهي كما يلي:

- ما نطاق التقييم النهائي حسبما حدده المشرع لإعادة النظر فيه وما هي الحالات التي لم يتناولها ضمن المادة 16 ؟
- وما مفهوم دعوى إعادة النظر وما طبيعة القانونية من خلال عمل القضاء ؟
- كيف تتم الاجراءات العملية للدعوى إعادة النظر في التقييم العقاري النهائي امام القضاء المختص ؟

-المنهج البحث:

اتبنا في دراسة هذا الموضوع المنهج الوصفي التحليلي لمختلف النصوص القانونية المتعلقة بالسجل العقاري خاصة المادة 16- من المرسوم التنفيذي 76 \ 63 والنصوص القانونية المطبقة علي المنازعات العقارية لتسويتها على مستوى المحاكم الادارية طبقا لما جاء في قانون الإجراءات المدنية و الادارية و كذلك مختلف القوانين المتعلقة بموضوع الدراسة ,بالإضافة إلى الاستعانة بمجموعة من القرارات والاجتهادات القضائية .وهذا ماستطعنا أن نجمع معلومات قانونية عن المشكلة وإخضاعها للدراسة الدقيقة .

-من اجل الاجابة على هذه الاشكالية اقترحنا الخطة التالية:

تناولنا في الفصل الأول الاطار المفاهيمي للترقيم العقاري النهائي ونطاقه و المنازعات التي تنشئ عنه وبحثنا عن الدعوي المختص به وطبيعتها حيث قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين تطرقنا فيهما : الي الاطار المفاهيمي للترقيم النهائي وتعريفه وحالاته والمنازعات الناشئة عنه وذلك بتطرقنا الي مفهوم الترقيم النهائي الفوري ثم عرضنا إستخلاصات الترقيم العقاري النهائي : (الترقيم المؤقت اربع اشهر والعامين), كما تناولنا في المبحث الثاني ماهية الدعوي اعادة النظر في الترقيم العقاري النهائي والتي شملت مفهوم اعادة النظر , ثم انتقل الي طبيعة دعوى إعادة النظر. أما الفصل الثاني المعنون الاجراءات العملية للدعوي اعادة النظر في الترقيم العقاري النهائي وذلك امام القضاء المختص وهو ذكر جانب العملي للدعوى إعادة النظر من خلال تطرقنا الي شروط الدعوى المتمثل في (الصفة والمصلحة), و اجر ائتها ووسائل التحقيق فيها، وكما تعرضنا الي الاحكام الصادرة عنها و اثارها وطرق الطعن فيها, من خلال تعريف علي الحكم وخطوات اصداره وأثارها,والي طرق الطعن العادية وغير العادية في الاحكام .

الفصل الاول

الإطار المفاهيمي للترقيم العقاري النهائي

نتطرق في هذا الفصل الي ماهية دعوى إعادة النظر في الترقيم النهائي عن طريق التعرض الي الاطار المفاهيمي الي الترقيم النهائي في المبحث الاول و الي ماهية دعوى إعادة النظر في الترقيم النهائي في المبحث الثاني وفق الفقرات التالية:

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للترقيم العقاري النهائي :

في هذا المبحث نتطرق الي الإطار المفاهيمي للترقيم النهائي بالتعرف الي الترقيم العقاري النهائي الفوري في المطلب الاول و استخلاص الترقيم النهائي من حالات الترقيم المؤقت في المطلب كمايلي:

المطلب الأول: الترقيم العقاري النهائي الفوري

نتعرض الي مفهوم الترقيم العقاري النهائي الفوري من خلال التعرف الي الترقيم النهائي الفوري في الفرع الاول و الي تعرف السندات التي يتأسس عليها الترقيم النهائي الفوري في الفرع الثاني كمايلي:

الفرع الأول: مفهوم الترقيم النهائي (الفوري) :

نتناول فيه تعرف الترقيم العقاري بصفة عامة وبصفة خاصة الترقيم الفوري واجراءات تنفيذه كمايلي :

أولاً- الترقيم النهائي الفوري تعريفه وتمييزه وأساسه القانوني: نتناول تعرف الترقيم العقاري والمادة القانونية التي تتناول الترقيم الفوري كمايلي:

1- تعريف الترقيم العقاري: لقد نصت المادة 11 من المرسوم 63/76 علي ترقيم العقارات بالقول: (يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الاراضي..)

- يعتبر الترقيم قد تم من يوم الامضاء علي محضر تسليم وثائق المسح ويشرع المحافظ العقاري في ترقيم العقارات حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية⁽¹⁾ ⁽²⁾

وعليه الترقيم العقاري يتم علي أساس وثائق المسح وبالاخص المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية نموذج T10 لان هذه الوثيقة تحتوي علي كل المعلومات الضرورية لتحديد العقارات من ناحية المساحة والحدود .

1-المادتين 827-828 ، من الامر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10/05، الجريدة الرسمية، العدد 44

2-المادتين 419-413 ، من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن القانون الاجراءات المدنية والادارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 21

2- الترقيم النهائي الفوري تعريفه:

- وقد نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري علي: (يعتبر ترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يجوز مالكوها سندات أو كل الوثائق الاخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لاثبات حق الملكية وينقل المحافظ العقاري تلقائيا عند الاقتضاء قيود الامتيازات والرهون العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحيتها) .

- فالترقيم النهائي فوري مرتبط بشروط اساسية لاجرائه اي ان يتم المسح علي اساس سندات قانونية رسمية او عقود توثيقية ثابتة لا يترك اي مجال للشك في اثبات حق ملكية العقار بمعنى ان تكون البيانات الواردة فيها متطابقة مع وثائق المسح. (1)

-ثانيا: إجراءات إتمام الترقيم النهائي الفوري :

نتناول فيه اعمال فرق المسح وتحقيقاتهم وتشكيل لجنة مسح كمايلي:

1- عملية المسح والتحقق والإيداع:

تعتبر البلدية الوحدة الأساسية لعملية المسح ميدانيا وتكون عمليات مسح الأراضي لأية بلدية موضوع قرار يصدره الوالي وفقا لنص المادة 02 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/3/25، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، تقوم الدولة ، الولايات، البلديات، والهيئات والمؤسسات العمومية بتقديم جميع التوصيات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها، وتعتمد عملية المسح على وثائق مساحية تعد على اثر عمليات التحقيق وكذا تثبيت الحدود وهي كالاتي:- مخطط المسح - جداول الأقسام - مصفوفة المسح على مستوى كل البلدية.

بمجرد افتتاح أعمال المسح العام تشكل لجنة بلدية لمسح الأراضي وهي اللجنة التي أشارت إليها المادة 9 من الأمر 75/74 والتي حدد أعضاؤها بموجب المادة 7 من المرسوم رقم 62/76 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في : 1992/04/07. وتتكون هذه اللجنة من الأعضاء (أعضاء دائمون) : قاضي - رئيس المجلس الشعبي البلدي - ممثل للمصالح المحمية لإدارة الضرائب المباشرة - ممثل عن أملاك الوطنية يعينه مدير أملاك الدولة - ممثل لوزارة الدفاع الوطني - ممثل المصلحة التعمير - موثق - مهندس خبير عقاري - المحافظ العقاري المختص إقليميا ، و بالأعضاء (غير الدائمين) : ممثل عن مديرية الثقافة - ممثل عن المصالح المحمية للفلاحة (2) ، كما يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام كاتب اللجنة. وتقوم هذه اللجنة بالبحث في الاشكالات والاعتراضات اذ تجتمع بحضور جميع اعضائها في جلسة مغلقة لدراسة الشكاوى والسعي لإنهاء الخلاف بين المعنيين بطريقة ودية ، وفي حالة عدم الوصول الى اتفاق بينهم تبقى الحدود المؤقتة للعقارات

1- محمد مصطفى زباني ، تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري، دارصبيحي للطباعة والنشر، ط1، الجزائر، 2014، ص183

2- نعيمة حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، (ب. ط)، الجزائر ، 2009، ص58.

كما هي في المخطط، ويجرر محضر بذلك وتعلم اللجنة الاطراف بالآجال القانوني لرفع دعوى امام الجهات القضائية والمحدد بـ 03 اشهر، بانقضاء المدة تصبح الحدود نهائية ، بعد إتمام عملية المسح العام على مستوى إقليم كل بلدية تودع لجان مسح الأراضي وثائق المسح لدى المحافظة العقارية لقاء محضر يجرره المحافظ العقاري، يتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية وفقا لنص المادة 8 من المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 يكون محضر التسليم محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية أيام (08) ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي لمدة أربعة (04) أشهر، وهذا قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسليم وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري وفقا لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 ينبغي على كل مالك أو حائز أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً تسلمه الإدارة يحتوي على بيانات المذكورة في المادة 10 من المرسوم المذكور سابقاً.

ب- تأسيس البطاقة العقارية الفورية من طرف المحافظ العقاري:

- البطاقات العقارية من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري، فهي وثيقة مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار من وزير المالية يتولى المحافظ العقاري إنشائها بالنسبة للترقيم الفوري الذي نصت عليه المادة 12 من المرسوم سابق الذكر فور تسلمه وثائق المسح المتعلق باثبات حق الملكية طبقاً للتشريع المعمول به وإمضائه على محضر الاستيلاء حيث يخصص لكل عقار بطاقة عقارية يقيد فيها جميع التصرفات المتعلقة به، وهذا ما يصطلح عليه مبدأ الاختصاص.⁽¹⁾

الفرع الثاني: الأسس التي قررها المشرع للترقيم النهائي الفوري:

- أولاً: السندات المشهورة:

طبقاً للمواد 15، 16 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 ديسمبر-1975 المتضمن إعداد مسح عام للأراضي و تأسيس السجل العقاري و المراسيم التطبيقية له فإن الملكية العقارية لا وجود لها و لا يمكن التمسك بها إلا إذا ثبتت بسند رسمي مشهور في مجموعة البطاقات العقارية.⁽²⁾

أ/ السندات الرسمية:

يعرف السند الرسمي في القانون المدني بأنه ” عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص

1- حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 98

2- الأمر رقم 74-75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح عام للأراضي و تأسيس السجل العقاري

مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه عن ذوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه " فالسند الرسمي الذي يعاين الملكية العقارية، هو سند يصدر عن أشخاص مؤهلين قانونا في حدود اختصاصهم و طبقا للأشكال المقررة قانونا. (4)

● الأشخاص المؤهلون قانونا لتحريير سندات رسمية:

هم الموظف المعين في وظيفة عمومية دائمة و رسم في السلم الإداري، كمدير أملاك الدولة، أو الضابط العمومي و نصت المادة 64 من القانون الشهر العقاري الفقرة 5 على مايلي " يؤهل للتصديق على هوية الاطراف فضلا عن الموثقين او الاشخاص المبينة في المادة 62 فقرة 2 التي تنص على

* الوزراء والولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يستلمونها من اجل التسجيلات التي يطلبونها وجميع العقود المتعلقة بها .

- * قضاة النيابة العامة ومدير الوكالة القضائية للخزينة وموظفو مديريات الولاية للمصالح المالية الذين هم درجة مفتش رئيسي ومحاسبو الخزينة وجميع المحاسبين العموميين

سلطة الموظف أو الضابط العمومي أو المكلف بخدمة عامة في تحريير السند:

تحدد النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة عادة كيفية تحريير السندات الرسمية، فتبين العناصر والبيانات التي يجب أن تشتمل عليها، والشكليات التي يخضع لها العقد. تجدر الإشارة في هذا الشأن إلى أن الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط و كفاءات إدارة و تسيير أملاك الدولة قد بين اختصاص الوزراء والوالي في كيفية إصدار القرارات المعاينة للأملاك الوطنية العمومية ، كما بين المرسوم التنفيذي 91-65 اختصاص مدير أملاك الدولة بتحريير السندات المنصبة على التصرف في العقارات التابعة للدولة و الولاية طبقا للمادة 08 في فقرتها الثانية منه ، في حين حددت المواد 86 و 88 من القانون 90-

25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي عند التصرف في عقارات البلدية إلى الخواص التي جزئت في ظل الأمر 74-26 المتضمن الاحتياطات العقارية و في غير هذه الحالة يعتبر غير مؤهل باستثناء ما هو منصوص عليه بالمادة 73 من قانون 90-25 المتعلقة بالتصرف _

1- المادة 324 من الامر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، متضمن قانون المدني، المعدل والمتمم بقانون 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007

ج.ر، عدد 31، الصادر في 2007

للأشخاص العمومية فلقد أوكل القانون تسيير المحفظة العقارية البلدية إلى الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضريين ليتم نقل الملكية العقارية أمام الموثق هذا الأخير يختص طبقا للمادة 03 من القانون 02/06 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق بتحرير العقود التي يشترط فيها الصبغة الرسمية، و أيضا بين القانون اختصاص القضاة ببعض السندات الرسمية الواردة على العقارات كحالة حكم رسو المزاد طبقا 762 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

● مراعاة الأشكال القانونية عند تحرير السند الرسمي:

يقصد بها الأوضاع و الأشكال القانونية المفروضة على القائم بتحرير السند الرسمي الوارد على الملكية العقارية اذ يجب عليه مراعاتها.

ب/ الشهر العقاري:

إن الإشهار العقاري هو ” مجموع الإجراءات و القواعد القانونية و التقنية، هدفها إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت كاشفة، منشئة، ناقلة معدلة أو متضمنة لحق عيني عقاري أصلي أو تبعي، بغض النظر عن نوع التصرف عقدا كان، أو حكما أو قرارا إداريا“⁽¹⁾، و يمكن تنظيمه بأشكال مختلفة أكثرها شيوعا تلك المنبثقة عن تصور عيني أو شخصي للإشهار العقاري، ففي التصور العيني، تصنف الوثائق التي يقع إشهارها تبعا لتعيين العقار ولا يوجد سوى ملف واحد لكل عقار حيث تُدرج كافة الوثائق الخاضعة للإشهار الخاص بهذا العقار ، إنه نظام السجل العقاري الذي يقوم على وجود مسح أراضي محيّن و على مبادئ التقييم ، الإشهار ، قوة الإثبات ، الشرعية ، التخصص التي نجدها في كل نظام للسجل العقاري و على خلاف ذلك ينطلق التصور الشخصي من تعيين هوية مالك العقار، إذ تتم عملية البحث عن الوثائق المشهورة و المرتبة وفقا للتسلسل الزمني أو الأبجدي.

في الجزائر اعتمد نظام للشهر العيني بموجب الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري لكن إلى حين إتمام المسح الذي يتطلب إمكانات ضخمة أبقى مؤقتا على نظام الشهر الشخصي الاختياري المتبع قبل ذلك بموجب المرسوم رقم 59-1190 المؤرخ في 21 أكتوبر

1- ليلي زروقي ، التصرفات القانونية الواجبة الشهر و الآثار القانونية المترتبة على القيد، مجلة الموثق ، العدد 01 ، الجزائر ، 1999، ص 13

1959 المتضمن إصلاح الإشهار العقاري في الولايات الجزائرية والواحات بخصوص العقارات والحقوق العقارية الخاضعة للقانون العام في القضايا المدنية¹ و لقد حدد المرسوم رقم 61-53 المؤرخ في 18 يناير 1961 تاريخ دخوله حيز التنفيذ يوم أول مارس 1961 في الولايات الشمالية. و لا يعتد في ظل هذا النظام مطلقا بالملكية ما لم يتم شهر السند المتضمن معاينة التصرف أو الحق، فالشهر في ظل نظام السجل العيني شرط لوجود التصرفات والحقوق⁽¹⁾ طبقا للمواد 15 و 16 من الأمر 74-75 و لقد اعتنى المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بتبيان شروط وإجراءات عملية الشهر العقاري حيث لا يخضع للشهر إلا السندات الرسمية التي تراعي إجراء تعيين الأطراف⁽²⁾ و العقارات و قاعدة الشهر المسبق المنصوص عليها بالمواد 88، 89 من المرسوم المذكور و يجوز المحافظ العقاري في ظل هذا النظام على دور مهم أين يقوم بمراقبة احترام الشروط القانونية المنضمة للعملية و توافر التراخيص اللازمة لذلك قانونا، لا سيما احترام رخص و شهادات التعمير.

1-السندات المشهورة حديثا وقديما:

نصت عليه المادة 12 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه

” يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية “ .

إدًا حالة الترقيم النهائي تترتب عن معاينة السند القانوني الصحيح المثبت للملكية العقارية بحسب التشريع النافذ عند إعداد السند إذ أن المسح العقاري يراعي الأوضاع السابقة و يبني عليها من دون أن ينقضها، و لقد بينت التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات المسح العام و الترقيم العقاري بعض هذه السندات و هي :

*سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع العقاري القديم.

من أهم القوانين التي تركت آثارها على الملكية العقارية في الجزائر و كانت مصدرا للعديد من سندات الملكية العقارية يمكن الاستناد لها في إثبات الملكية العقارية:

1- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة ، ط 02 ، الجزائر ، 2008 ، ص 24

2-المادتين 62، 65 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 1976/03/25

مرسوم 22 أبريل 1863 المسمى (السيناتوس كونسيلت) Sénatus-consulte

نص على تقسيم الأراضي بين القبائل و تحويل حقوق الانتفاع إلى حق ملكية فردية لصالح أفراد القبيلة، حيث تم تقسيم بعض أراضي العرش بين القبائل لتصبح ملكا لأفراد تمهيدا لجعلها قابلة للتنازل عنها لفائدة المعمرين. -قانون 26 جويلية 1873 المسمى قانون (وارنيي) Warnier المتضمن التأسيس لسندات الملكية الفردية في الجزائر و فرنستها:

نصت المادة الأولى منه على ” إن تأسيس الملكية العقارية بالجزائر و حفظها و الانتقال التعاقدي للملكيات و الحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي⁽¹⁾، و عليه أصبح من غير الممكن إثبات المعاملات العقارية إلا كتابيا عن عقود رسمية يحررها الموثقون وليس القضاة المسلمين وأنها كانت خاضعة لقواعد القيد (الإشهار العقاري) المنصوص عليها في قانون 23 مارس 1855، من ناحية أخرى فإن قواعد القانون المدني المتعلقة بالمتلكات يترتب عليها إزالة الحقوق العينية الخاصة بالمسلمين مثل الشفعة والحبس غير أن أيلولة العقارات المفرنسة المملوكة للجزائريين المسلمين عن طريق الميراث ومسائل الأهلية الخاصة بهم ظلت خاضعة للشريعة الإسلامية.

كما نص قانون 26 جويلية 1873 على إجراء تحقيقات عقارية جماعية أدت إلى تأسيس سندات ملكية سلمت إلى أصحابها في شكل سندات مرفق بها مخططات ملكية و جداول إشهارية، ثم تقرر بموجب قانون 16 فيفري 1897 المتمم بقانون 04 اوت 1926 تغيير طريقة التحقيق الجماعي إلى إجراء التحقيق الجزئي أو تطهير الأراضي ” عرش “ و ” ملك “ و إصدار السندات، بموجبه يتسلم المالك عقد ملكية تعدده مصالح أملاك الدولة يسمى بعقد الصفاء بموجبه تطهر كامل الحقوق السابقة .

و يعد نقطة انطلاق الملكية و يصير العقار بسبب ذلك خاضعا للقانون الفرنسي⁽²⁾، و قد تترتب عن هذه القوانين تسليم سندات للملكية يمكن تقسيمها إلى صنفين:

الصنف الأول: السندات المحررة و المسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية التي تمت وفقا لقانون 26 جويلية 1873 و هذا النوع من السندات يبين طبيعة العقار و مساحته و تسميته و حصص المستفيدين منه و كذلك الأعباء التي تثقل العقار عند الاقتضاء و هو موجود - السندات - بكثرة في مناطق الوسط و الشرق و الغرب⁽³⁾

1-حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية، دار هومة ، الجزائر 2001 ، بدون طبعة، ص66

2-عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، بدون طبعة، ص10

3- عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع نفسه، ص 11

الصف الثاني : السندات المحررة و المسلمة وفقا لإجراءات التحقيقات الكلية و الجزئية و هي سندات مسجلة و مشهورة بمصلحة الرهون العقارية و مخططات يمكن الرجوع إليها لإثبات الملكية. (1)

2-أنواع السندات المشهورة (العقود، الأحكام القضائية):

أ-العقود:

- السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية المعدة و المسلمة إثر عمليات الثورة الزراعية:

تسمى شهادات الملكية التي تسلّم إلى الملاك المعترف بهم بأنهم أصحاب أراض خاصة زراعية أو معدة للزراعة و ذلك بعد الانتهاء من عملية التحقيق العقاري التي كانت موضوعا لعمليات إثبات حق الملكية الخاصة تطبيقا للأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية و المرسوم 73-32 المؤرخ في 05 يناير 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة و تستبدل هذه الشهادات بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد. (2)

- العقود المثبتة أو المعدلة لملكية عقارية أو حقوق عينية عقارية أنجزها الموثقون السابقون و كتاب ضبط الموثق قبل صدور الأمر 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن مهنة التوثيق:

هي خاضعة لإجراء الإشهار العقاري الشخصي الاختياري بغرض الاحتجاج بما على الغير.

- العقود الرسمية للعقارات الريفية المنجزة من طرف القضاة الشرعيين طبقا للشريعة الإسلامية:

هي عبارة عن سندات غير مشهورة اعترف لها بالحجية في إثبات الملكية العقارية بموجب المادة 05 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 05 يناير 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة التي تنص " إذا قدم الشخص واضح اليد على أرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة سنداً محرراً في شكل عقد من قاضي الشرع و مسجلاً و لكن غير منشور فإن ملكية الأرض يعترف بها " ، كما كرست المحكمة العليا نفس المبدأ في قرارها المؤرخ في 1989/06/03 "... من المستقر عليه فقها وقضاء أن العقود التي يجرها القضاة الشرعيون تكتسي نفس طابع الرسمية التي تكتسيه العقود المحررة من قبل الأعوان العموميين تعد عنواناً على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقات وما

1- عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع سابق، ص 11

2- المادة 332 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 05 يناير 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة

تنص عليه من تواريخ بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير أو معاكس لفحواها ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بخرق القانون غير مؤسس - ولما كان من الثابت - في قضية الحال أن القسمة المحررة من طرف القاضي الشرعي صحيحة ومعترف بها ومن ثم فإن قضاة الموضوع طبقوا القانون تطبيقاً صحيحاً⁽¹⁾.

ب- السندات القضائية :

هي الأحكام النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه باستنفاذها لطرق الطعن العادية التي تكرس تصرفاً قانونياً أو واقعة مادية ترتب نقل الملكية العقارية أو تعديلها أو فسخها أو أبطالها أو أي تغيير في الملكية العقارية بصفة عامة و التي يتعين إظهارها طبقاً للمادة 14 من الأمر 74-75 و المواد 90 و 99 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، كحكم رسو المزاد طبقاً للمواد 762 و 764 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، و الحكم القاضي بالقسمة طبقاً للمادة 724 من القانون المدني أو الحكم بتثبيت الوعد بالبيع العقاري طبقاً للمادة 72 من القانون المدني، الحكم المصرح بالشغور و إلحاق التركات بالأموال الخاصة للدولة طبقاً للمواد 48 و 51 و 52 من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية.

-ثانياً: السندات غير المشهورة والمثبتة للملكية قانوناً: ونجد ضمنها

إضافة إلى السندات الرسمية المشهورة كأصل عام يمكن إثبات الملكية و الحقوق العينية العقارية بعقود عرفية ثابتة التاريخ قبل الفاتح من جانفي 1971 تاريخ نفاذ قانون التوثيق القديم .

1-السندات الرسمية غير المشهورة:

هي المحررات الرسمية التي لم يتم شهرها ومع ذلك يعتمد عليها في إثبات الحقوق، ومنه يعتبر من المحررات الناقلة لحق الملكية وهي:

- العقود التوثيقية غير المشهورة :

من بين السندات التي يمكن إدراجها ضمن هذه الطائفة عقد القسمة الذي لم يكن قبل صدور الأمر رقم : 75/74 وجوبي الشهر وإنما كان شهره اختيارياً والذي يعتبر عقداً رسمياً ناقلاً للملكية العقارية وبالتالي فيه مقبول كأساس يعتمد عليه لترقيم العقار ترقيماً نهائياً.

1-قرار المحكمة العليا مؤرخ في 1989/06/03 تحت رقم 40097، مجلة قضائية 1992، عدد 01، ص 119.

- **الأحكام القضائية:** تعتبر الأحكام القضائية سندات رسمية يعتمد عليها في التقييم النهائي إذا كانت متعلقة بحق ملكية عقارات معينة بدقة لفائدة طالب التقييم ويشترط فيها بأن تكون نهائية حائزة لقوة الشيء المقضي فيه وأن تكون متعلقة بحق الملكية العقارية وأن تتضمن التعيين الدقيق للعقار موضوع التقييم النهائي وكل حكم لا يستوفي هذه الشروط لا يمكن الاعتماد عليه ضمن حالات التقييم النهائي وإنما يمكن إدراجه كأساس لتقييم المؤقت. يتوج التقييم النهائي بتسمية صاحب الطلب دفتر عقاري الذي هو سند إداري يشكل دليل قويا مثبتا يسلم إلى مالك العقار المسوح يكون للملكية العقارية طبقا للمادة 19 من المرسوم رقم 63/76 ، يسلم إلى مالك العقار يكون مطابقا لنموذج المحدد بموجب قرار صادر من الوزارة المالية بتاريخ 1976/05/27 وهذا وفقا لنص المادة 45 من المرسوم رقم 63/76.

2- الأوراق العرفية:

إضافة إلى السندات الرسمية المشهورة كأصل عام يمكن إثبات الملكية و الحقوق العينية العقارية بعقود عرفية ثابتة التاريخ قبل الفاتح من جانفي 1971 تاريخ نفاذ قانون التوثيق القديم .

-بواسطة عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971:

السندات العرفية هي المحررات المكتوبة و الموقعة التي يعدها الأطراف بخلاف أوضاع و إجراءات إعداد السند الرسمي⁽¹⁾ اعترف لها بالقدرة على نقل الملكية العقارية وإثباتها في فترة ما قبل 01 جانفي 1971 تاريخ نفاذ الأمر 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق.

حيث يكفي فيها الشكل العرفي تكريسا لمبدأ الرضائية المنصوص عليه بالمادتين 1322 و 1582 من القانون المدني الفرنسي القديم، الذي يجعل من بيع مال عقاري عقدا رضائيا ناقلا للملكية بمجرد تبادل الرضا في تلك الحقبة الزمنية، بشرط أن يحمل العقد تاريخا ثابتا طبقا للمادة 328 من القانون المدني من يوم تسجيله أو ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام ، أو من يوم التأشير عليه على يد ضابط مختص أما عن حالة ثبوت التاريخ من يوم وفاة من لهم خط على العقد أو امضاء فيترك أمر إثباتها للقضاء.⁽²⁾

1- المادة 326 مكرر 2 من القانون المدني

2-مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية ، في 04 سبتمبر 2004

هذه العقود المحررة قبل أول جانفي 1971 اكتسبت الحجية في إثبات الملكية العقارية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع بشأنها يتم شهره بالمحافظة العقارية المختصة ليحتج به في مواجهة الغير وعلى ضوء ذلك أعفيت من أثر الإشهار المسبق أو الإضافي المفروض بحكم نص المادة 88 من المرسوم 76-63 المشار إليه أعلاه

المطلب الثاني - استخلاص الترقيم النهائي من حالات الترقيم المؤقت:

نعرف فيه علي الترقيم المؤقت لمدة اربعة اشهروللمدة سنتين ونفسمه إلى فرعين:

-الفرع الأول: استخلاص الترقيم النهائي من الترقيم المؤقت في حالات العادية:

في الحال العادية يقسم الترقيم المؤقت اربعة اشهر وسنتين وهذا تقسمة إلى :

أولاً: تحول الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر إلى ترقيم نهائي:

يتحول الترقيم في هذه الحالة الي ترقيم النهائي بعد مرور اربعة اشهر وعند عدم وجود اعتراض من الغير

1- التعريف الترقيم المؤقت لأربعة أشهر:

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيميا مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر تسري من تاريخ الترقيم بالنسبة للعقارات التي يسلم للمالكها الظاهرين يجوزونهاحيازة قانونيةمستوفية جميع الشروط القانونية التي تسمح لهم بتملكها عن طريق التقادم المكسب⁽¹⁾، حسب المادة 13 الفقرة 01. من المرسوم التنفيذي رقم : 63/76 ويصبح الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة اذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض أو إذا تم سحب أو رفض الاعتراضات المرفوعة وفقا لنص المادة 13 الفقرة 02.

2-وسائل إثبات الحيازة في الترقيم المؤقت:

يتم إثبات الحيازة في الترقيم المؤقت وفقا للمادة 13 الفقرة 01 المذكورة أعلاه بالوسائل التالية:

أ- الحيازة الثابتة بسندات رسمية:

تتكون السندات الرسمية حسب المذكرة رقم 4618 ، من مجموع العقود الموثقة والأحكام القضائية المعدة قبل صدور المرسوم رقم 63/76 والتي لم تقدم للإشهار بسبب الطبيعة الاختيارية للإشهار العقاري آنذاك حيث أضافت المذكرة المذكورة أعلاه ، بأن هذه الوثائق تشكل دليل على وجود حق الملكية وأن أصحابها لو كانوا حاضرين في الميدان خلال عمليات المسح ، لاستفادوا طبقا لأحكام المادة 12 من المرسوم 63/76 من الترقيم النهائي بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية. يمكن ، إذ أن الاعتماد على هذه السندات ليس من أجل إثبات حق الملكية وإنما لإثبات واقعة الحيازة ، من بين هذه السندات أذكر ما يلي:

1-حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص98

ب- شهادة الحياة :

يمكن الاعتماد على شهادة الحياة المنصوص عليها بموجب المادة 39 من قانون التوجيه العقاري رقم : 25/90 المؤرخ في 1990/11/25 في عملية التقييم المؤقت باعتبارها سندا رسميا مشهرا يثبت واقعة الحياة الشرعية لطالب التقييم العقاري ويمكن إدراجها ضمن حالات التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر استنادا الى نص المادة 01/13 المذكورة اعلاه على أساس أنها حياة تسمح للمالك الظاهر اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب.

ج- العقود التوثيقية المشهورة :

وهي العقود التوثيقية المشهورة التي تتضمن معلومات غير كافية وغير دقيقة لتعيين العقار ، أو أنها تتعلق بالتنازل عن حقوق مراثية أو حقوق عقارية غير مقدرة وهي الحالات التي تعرضت لها المذكرة رقم :3256 والتي اعتبرتها حالات غير دقيقة ، حيث جاء في ذات المذكرة بأنه في حالة مواجهة المحافظ العقاري الممثل هذه الحالات فيجب عليه أن يتعلق على تحديد هذه الحقوق العقارية المشاعة بناء على تحقيق يقوم به والذي لم يتأكد لو بناء على العقود التوثيقية المشهورة المقدمة له بأن العقار موضوع التصرف هو نفسه العقار موضوع التقييم ، فإنه يعتمد على التقييم المؤقت لمدة أربعة 04 أشهر ويعتبر هذه الوثائق قرينة على أن المالك الظاهر يجوز العقار لمدة تفوق خمسة عشر (15) سنة.

- كما يطبق هذا التقييم ايضا على حائز بسند عرقي لمدة 10 سنوات على الاقل وكذلك المتحصلين على شهادة حياة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقا لأحكام القانون رقم 90/29 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم. والمحافظ العقاري يعطي هذا النوع من التقييم بتوافر الشروط الاتية:

- ان لا تقل مدة الحياة اقل من 15 سنة بين تاريخ بداية الحياة وبين تاريخ امضاء محضر استلام وثائق المسح.

- ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية.

وقد اكدت الفقرة 2 من المادة 13 من نفس المرسوم على ان يصبح هذا التقييم نهائيا بعد انقضاء مدة 04 اشهر

ادا لم يقدم او يرفض اي اعتراض من خلالها.⁽¹⁾

1- ريم مرحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارات في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي ، الجزائر، 2009، ص 108.

إذا يتعلق هذا التقييم بالعقارات المسوَّحة التي تشهر فيها بطاقة التحقيق إلى عدم وجود أي سند للملكية لكن العقار يكون محل حيازة تمكن صاحبها اكتساب الملكية بالتقادم. ويكون من خلال أربعة أشهر من تاريخ التقييم وبانتهاء المدة دون وجود أي اعتراض يصبح التقييم نهائياً ويحرر له دفتر العقاري⁽¹⁾:

ثانياً- تحول التقييم المؤقت لمدة سنتين إلى ترقيم النهائي:

يتم التقييم في هذا النوع من التقييمات إلى ترقيم مؤقت لمدة سنتين باسم المالك الظاهر الذي ليس له سند ملكية وإلى ترقيم مؤقت لمدة سنتين باسم الدولة الذي ليس له مالك ظاهر ويكون كما يلي:

1- التقييم المؤقت لمدة سنتين للمالك الظاهر:

هذا النوع من التقييم يخص العقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية كل الملفات التي لا تتوفر على المعلومات ومعطيات التقييم النهائي والتقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر تخضع مباشرة إلى التقييم المؤقت لمدة سنتين⁽²⁾.

بمعنى يخص العقارات التي اجري عليها مسح الاراضي ولا توجد لها اية وثيقة او سند ولا يوجد في بطاقة التحقيق العقاري أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري تحديد الطبيعة القانونية للعقار. والملاحظ ان المشرع الجزائري من خلال احكام المادتين 13 و14 من المرسوم التنفيذي المذكور سابقا على ان "يعتبر التقييم المؤقت لمدة سنتين يجري سرانها ابتداء من يوم اتمام هذا التقييم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات اثبات كافية ، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري ان يبدي رايه في تحديد حقوق الملكية ".

كما نصت المادة 14 فعند غياب السند الكافي، وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ العقاري يتم ترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح⁽³⁾.

1- محمد مصطفى زباني، مرجع سابق، ص 183.

2- طاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، (ب.ط) دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 66

3- محمد مصطفى زباني، مرجع سابق، ص 184

وبعد هذه المدة يصبح الترقيم النهائي الا اذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيح الشك على طبيعة العقار وملكيته أما بالنسبة لوضعية الملكية المجهولة المالك وهي التي يثبت التحقيق العقاري اثناء مروره على القطعة بأن مالكة مجهول فقد وردة نوعية ترقيمها في التعلية رقم 16 و ذلك في الفقرة 2.2.5 والتي اوجبت على المحافظ العقاري في الحالة عدم مطالبة ملكية العقار الممسوح ترقيمه مؤقتا باسم الدولة لمدة سنتين تنتهي بالترقيم النهائي⁽¹⁾ والهدف من هذه المدة هو السماح لكل ذي مصلحة ان يتقدم باعتراضه ويبرر غيابه عن اعمال المسح اثناء التحقيقات العقارية او ظهور المالك الأصلي للعقار او اية وقائع قانونية اخرى، ويصبح الترقيم نهائي بانقضاء لمدة سنتين دون تسجيل اي اعتراض، ويجزر سند الملكية طبقا للقانون.⁽²⁾

2- الترقيم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة :

يكشف مسح الأراضي اثناء عملية التحقيق عقارات لم تكن محل مطالبة من أي شخص سواء أن كان طبيعيا أو معنويا مما يفهم أن ليس لهذه الأملاك إي مالك ظاهر، فيتم ترقيمها بصفة مؤقتة لمدة سنتين باسم الدولة والتي تنتهي بالترقيم النهائي للدولة في حالات التي لم يسجل فيها أي اعتراض أما الحالة التي يظهر فيها المالك فيعاد التحقيق العقاري لأثبات ما يدعيه وفي الحالة النهائية يجري له ترقيم نهائي ويسلم له الدفتر العقاري وفق الإجراءات المعمول بها. وخلال مدة الترقيم المؤقت لا يتم تسليم الدفتر العقاري الا لشخص المعترف له بالملكية وفي الواقع العملي تطور هذا الاجراء وظهر بمسح جديد هو حساب الاملاك المجهولة الذي اصبح معمول به سنة 1998. وذلك لوجود عدد كبير من الاملاك التي لم يطالب بها .

-الفرع الثاني : إستخلاص الترقيم النهائي من ترقيم المؤقت في الحالات غير العادية :

في الحال الغير العادية يقسم الترقيم المؤقت عملا بنص المادة 15 من ذات المرسوم⁽¹⁾ . والترقيم المؤقت حسب حساب المجهول إلى :

أولا: استخلاص الترقيم النهائي من الترقيم المؤقت محل المنازعة:

نتناول الاحتجاجات متعلق بالترقيم المؤقت الذي يثار خلال المدة المحددة في احكام المادتين 13 و 14 من المرسوم سابق الذكر كمايلي :

1- ريم مرجي ، مرجع سابق ، ص 109.

2- محمد مصطفى زرباني ، مرجع سابق ، ص 184.

1- التعريف بحالة النزاعات التي ترد على الترتيم المؤقت:

بعد الترتيم المؤقت للعقارات ، يفتح سجل خلال الفترة المحددة في أحكام المادتين: 13 و14 أي خلال مدة أربعة 04 أشهر ومدة 02 سنتين للترقيم المؤقت لتسجيل أي اعتراض المخصص لهذا الغرض حتى يتمكن المعنيون من تسجيل اعتراضاتهم حول الترتيم المؤقت عملا بنص المادة 15 من ذات المرسوم⁽¹⁾ التي نصت: (يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في احكام المادتين 13 و 14 اعلاه..)

2- كفيات تسويتها النزاعات الترتيم المؤقت أمام المحافظ وأمام القضاء

تبلغ هذه الاحتجاجات الى المحافظ العقاري والى الخصم وفقا للمادة 02/15 من المرسوم التنفيذي بموجب رسالة موصب عليها ثم يقوم المحافظ العقاري بإجراء مصالحة بين الأطراف وتحرير محضر المصالحة في حالة وتوصله الى التوفيق بينهم وتكون الاتفاقات المدرجة في المحضر الذي يعده المحافظ العقاري بحيث لا يمكن التراجع عن ذلك الاتفاقية. وفي حالة عدم توصل المحافظ العقاري إلى التوفيق بين الأطراف المتنازعة يجر محضر بعدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف وفقا لنص المادة 03/15 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ، ويمنح مدة (06) أشهر من التبليغ للأطراف لرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة وفقا لنص المادة 04/15.

-ثانيا-العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي (مايعرف بحساب المجهول) :

لتقديم حالات عقارات المجهولة التي تطرح اشكالات عديدة التي يواجهها المسح العام على المستوى الميداني خاصة مما يستوجب القيام بوضع تعريف قانوني له وفي الاخير التوصل الى معرفة العقارات غير المطلوبة أثناء عملية المسح

1- تعريف الأراضي المجهولة :

تعتبر الأراضي مجهولة من أكبر المشاكل التي تواجه عملية المسح العام وتأسيس السجل العقاري فهي من اهم النقاط غموضا واشكالا ، قد تواجه فرق المسح صعوبات أثناء عملية التحقيق العقاري في تحديد الطبيعة

1-المادة 15 ، من الامر 63/76 ، مؤرخ 25مارس 1976 ، يتعلق بتأسيس السجل العقاري

القانونية لبعض الاملاك، لأسباب عدة تعود الى غياب اصحابها بالرغم من اشعارهم بالحضور⁽¹⁾ أو تقصير فرق المسح وعدم التأكد من اصحاب الحق. في هذه الحالة يصعب على المحققين تحديد الطبيعة لغياب المعلومات الاساسية ونظرا للطابع التقني والقانوني لعملية المسح، فان المحقق في هذه الحالة يدرج الاملاك في حساب المسح المفتوح لمثل هذه الحالات وهو حساب المجهول بصفة مؤقتة في انتظار ظهور المالك.

2- كيف يتم تسوية هذه الحالة:

أ- تسوية العقارات غير المطالب بها حسب المذكرة 2421 و4618:

لكن نلاحظ هذا الحساب تضخم حيث بلغ ما يقارب الثلث الاملاك العقارية الممسوحة . مما سببت ارباك مصالح المسح الأراضي لخطورة هذه الوضعية، لجأت الهيئة المختصة الى وضع وسائل قانونية تهدف الى معالجة هذه الوضعية اذ أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرتين يتم من خلالها بيان الإجراءات الواجب إتباعها لتسوية هذه الأوضاع⁽²⁾ وفقا لشروط التالية:

. حالة العقارات التي تستند الي وثيقة مشهورة:

ان تسوية هذه الحالة لا تطرح اية صعوبة في السجل العقاري الا في حالات النادرة ، لأن اصحاب الحقوق المطالب بها بجوزتهم سندات ملكية مشهورة قبل تاريخ اعلان المسح وبالتالي فان تطهير ملكيتهم الممسوحة في حساب المجهول تتم وفق اجراءات ادارية شكلية اذ يجب على صاحب الحق الذي كان غائبا اثناء عملية المسح ان يتقدم بطلب الترخيم لدى المحافظ العقاري وان يكون مرفوقا بالوثائق التي تثبت حقوقه المشهورة بالمقابل على المحافظ ان يقوم بدراسة وفحص ومقارنة تلك الوثائق المسح المتعلقة بالعقار المدرجة في حساب المجهول والمودعة لديه .

1- محمد مصطفى زرباني ، مرجع سابق، ص187.

2-التعليمة رقم 2421 مؤرخة في 3 ماي 2003 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

-حالة الاعتراض دون تقديم سند رسمي مشهر:

تضمنت المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 4 سبتمبر 2004 الشروط **والإجراءات** الواجب إتباعها ، لتسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة المسجلة في حساب مجهول التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لعقود **مشهر**⁽¹⁾ ولدراسة الطلبات المقدمة من طرف المالك أو الحائز قصد الترخيم في السجل العقاري يدعوا إلى التمييز بين حالتين:

-حالة تقديم طلب مرفق بسند معترف به قانونا :

يتعلق الأمر بالسندات المحررة خلال فترة الاحتلال التي أضفي عليها الصفة الرسمية، والحجية الكاملة في الإثبات رغم عدم خضوعها للإشهار.

-حالة عدم وجود أي سند:

في هذه الحالة يتعين التحقيق الميداني من أن حياة الشخص المطالب بالترقيم والمعتض على عملية الترخيم لمجهول، كان يمارس حياة حقيقة على العقار قبل مرور فرقة المسح، غير أنه يشترط عليه تدعيم إدعائه بشهادة شخصين مدلى بها أمام الموثق⁽²⁾

ب-تسوية العقارات غير المطالب بها حسب المذكرة 4060 :⁽³⁾

جاءت المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05\04\2018 تضمنت التعديلات العقارات التابعة للخواص غير المطالب بها خلال عملية مسح الأراضي والتي لم تتمكن مصالح المسح من تعيين مالكيها او حائزيها اثناء التحقيقات المسحية وتسجيلها في حساب ما يسمى _ **العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الأراضي** بدلا من التسمية القديمة المسجلة (في حساب المجهول) ونسجل هنا انه كانت هناك العديد من المحاولات كالتعليمات لتسوية هذا الوضع لكن لم تثمر بحلول جذرية ونذكر منها جملة من التعليمات اهمها التعليم رقم 2421 المؤرخة في 03\05\2003 والتعليم رقم 4618 المؤرخة في 04\09\2004 وصدور المادة 67 من قانون المالية 2015 .تم التسوية القانونية للعقارات المسجلة في الحساب **العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الأراضي**) حسب الكيفيات المحدد بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018

1-التعليم رقم 4618 مؤرخة في 4 سبتمبر 2004 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

2 -أورحون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2012، ص 214

3- مذكرة رقم: 4060 المؤرخة في: 05\04\2018، المتعلقة بالعقارات غير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي .(غير مشورة)

-مجال تطبيق المادة 23 مكرر المعدلة باحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018:

ان التدبير المدرج في نص المادة يتعلق بالعقارات التابعة للخواص التي لم يطالب بها اثناء عملية المسح والتي لم تكن موضوع طلب تسجيل من قبل اي شخص كان من تاريخ فتح عملية المسح الي تاريخ ايداع وثائق المسح علي مستوي بلدية وسيتم من الان فصاعدا تسجيل هذه الاملاك وترقيما في حساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الاراضي لذا يجب التنبه ان احكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 . جاءت واضح فيما يخص السندات ملكية مشهرة او سندات غير مشهر او علي اساس الحيازة

-معالجة الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهر:

عندما يتعلق الامر بطلب تسوية مدعم بعقد رسمي مشهر يجب ان يكون الطلب المودع علي مستوي المحافظة العقارية مرفقا الشبوتية (سند الملكية _ وثائق ثبوت الهوية وعند اللزوم عقد الفريضة) يقوم المحافظ العقاري المخاطر فور استلامه للطلب بمايلي:

_ قيد الطلب في سجل خاص مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري وممسوك علي مستوي المحافظة العقارية الاطلاع علي تاريخ استلام وثائق المسح الخاصة بالقسم المتواجد ضمنه العقار محل طلب التسوية ليتحقق ان لم يتعد ذلك مدة خمسة عشر(15) سنة من تاريخ الايداع.

_ يتولى المحافظ العقاري في دراسة السند المقدم ويتأكد انه مشهر في المحافظة الام واذا توفر شروط التسوية يقوم بمراسلة مدير املاك الدولة للبت في الوضعية القانونية للعقار ويتم تسوية حسب الإجراءات الواردة في هذه المذكرة اعلاه

و اذا أثبت البحوث والتحريرات المنجزة ان العقار موضوع طلب التسوية يعود للطالب . يقوم المحافظ العقاري مباشرة بالترقيم النهائي للعقار المطالب به لفائدة مالكه. وفي الحالة المخالفة يبلغ المعني بالسبب الذي يحول دون اجراء التسوية.

-معالجة الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة او المقدمة علي أساس ممارسة الحيازة :

يتم التكفل بهذه الطلبات من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري بالنسبة لهذا النوع من الطلبات يجدر التمييز بين الثلاث (03) حالات كما هي مبينة أدناه :

الطالب يجوز سند رسمي غير مشهر , ويتعلق الأمر بالحالات التالية :

_ عقد توثيقي محرر قبل التاريخ وضع حيز التطبيق الأمر رقم 75 \ 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 السالف الذكر اي 05 جويلية 1975 (1) .

_ حكم او قرار قضائي اكتسب حجية الامر المقضي فيه.

_ عقد محرر من قبل كتاب الضبط او القضاة الموثقين او القضاة الشرعيين قبل تاريخ صدور الامر رقم المؤرخ في ديسمبر السالف الذكر.

الطلب يجوز سند عرفي له حجية تجاه الغير:

_ العقود العرفية التي اكتسبت تاريخاً ثابتاً قبل 01 جانفي 1971 وفق احكام المادة 328 من يوم تسجيلها او من يوم ثبوت مضمونها في عقد اخر حرره موظف عام او من يوم التأشير عليها علي يد ضابط عام مختص.

_ الطلب يؤسس طلبه علي ممارسة الحيازة :

بالنسبة لهدة الحالات يتعلق الامر كما تم توضيحه سابقا .بتقدير وقائع الحيازة المثارة من العارض على اساس الوثائق المقدمة من قبلة تدعيما لطلب التسوية في حالة وجود شهادة حيازة مشهورة بالمحافظة العقارية فانه يفترض ان التحريات المباشرة لا تعترضها اية صعوبات يجدر التذكير بانه طبقا للإحكام المادة 02 من المرسوم رقم 19- 254 المؤرخ في 21 جويلية 1991. الذي يحدد شروط وكيفيات اعداد وتسليم شهادة الحيازة فان هده الشهادة تسلم لكل شخص يمارس حيازة لا تقل عن سنة على عقار تعود ملكيته لخواص بدون سند يقع ببلدية لم تخضع لأجراء المسح العام . وعليه اذا كان قد مضى على تاريخ اعداد شهادة الحيازة المشهورة بالمحافظة العقارية مدة اربعة عشر (14) سنة، مما يعني ان الحيازة استمرت على الاقل خمسة عشر (15) سنة ويفترض معه قيام حق الملكية عن طريق التقادم المكسب.

1- مذكرة رقم: 4060 مرجع سابق ص6

كما يجب المحافظ العقاري ان يتأكد من عدم انقضاء المدة المحدد بسنتين من تاريخ استلام وثائق المسح وان اعقار لم يكن محل دعوي مشهرة ويقوم بمراسلة مدير املاك الدولة والي مدير الحفظ العقاري وكذلك يقوم بالاتصال بمدير مسح الاراضي وقد اوضحت المذكرة 4060 المذكورة اعلاه اجراءات التسوية في هذه الحالات.

و اذا اثبتت البحوث والتحريرات المنجزة ان ملكية او حيازة العقار المطالب به قائمة يقوم مدير الحفظ العقاري مباشرة بتبليغ المحافظ العقاري بطلب ترقيم مؤقت للعقار المطالب به باسم المعني لمدة سنتين يبدأ سريانها من تاريخ ايداع طلب التسوية يتلقى المحافظ العقاري المعارضات المحتملة علي اجراء التقييم المؤقت السالف الذكر ويقوم بقيدها في سجل المعارضات ويتعامل معها وفق احكام المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976.

وفي الحالة اذا بينت نتائج التحقيق ان العقار موضوع التسوية تعود ملكيته للدولة او لاحدى الجماعات المحلية يقوم مدير الحفظ العقاري دون تاخير بمطالبة المحافظ العقاري باجراء ترقيم نهائي علي هذا النحو مع تبليغ مدير املاك الدولة او ممثل الجماعة المحلية المعنية بذلك علي سبيل الاعلام وفي كل الحالات يجب ان يبلغ العارض كتابيا بنتائج التحقيق.⁽¹⁾

1- مذكرة رقم: 4060 مرجع سابق ص6

المبحث الثاني ماهية إعادة النظر في الترقيم العقاري النهائي:

لقد وجدنا ان دعوى إعادة النظر في الترقيم النهائي هي دعوى قضائية ادارية لان القضاء الاداري استأثر بها من خلال عدة احكام. وكما بحثنا في تعريفها اللغوي واصطلاحا لاعادة النظر فوجدنا: تعرف إعادة النظر لغة هو: إعادة هي اسم . مصدرها: أعاد يقال لا بد من إعادة النظام الي مجراه الطبيعي: اقامته. ارجاعه الي حالته الاولي . و يقال أعاد شئ الي مكانه: أرجعه منه يقال إعادة النظر في الامر: نظر فيه من جديد⁽¹⁾. اما تعريفها اصطلاحا: لم نجد ضمن النصوص قانونية او الفقه او التشريع من يشرح لنا كلمة إعادة النظر لا تشريع العادي ولا التشريع الفرعي ولهذا جعلنا مقارنة بين الأسماء للكلمات المشابهة للإعادة النظر في قانون الاجراءات المدنية والادارية فلم نجد الا دعوى التماس إعادة النظر⁽²⁾. لكن بالمقارن بين الدعويين ان الالتماس إعادة النظر لا تنطبق شروطها علي دعوى إعادة النظر لانها دعوى إعادة النظر في بدايتها في التقاضي اما دعوى التماس تكون علي حكم حائز لقوة الشيء المقضي به . وعليه سوف ندرس دعوى إعادة النظر علي اساس انها دعوى قضائية ادارية كما جاء بها القضاء فهل دعوى إعادة النظر هي دعوى ادارية ومانوعها. وهذا ما سوف نعرفه في الخطوات التالية و بناءا على ما تقدم يقسم المبحث إلى:

-مطلب الاول: إعادة النظر دعوى قضائية إدارية،:

لقد استأثر القضاء الاداري بدعوى إعادة النظر في الترقيم النهائي لهذا سوف نعرف دعوى قضائية الادارية كما يلي:- الفرع الاول: تعريف الدعوى القضائية الإدارية:

وفيه نتعرف علي الدعوي قضائية بصفة عامة وفق الفقرات التالية:

-أولا: تعريف الدعوى القضائية وخصائصها بصفة عامة:

وفيه نبحث عن الوسيلة القانونية التي يلجاء لها المتقاضي للاسترجاع حقه من خلال تعريف عليها وعلي خصائصها.

1- بطرس البستاني: محيط المحيط قاموس مطول للغة العربية، مكتبة لبنان ناشرون، بيروت، لبنان 1993 ص 836

2- عبد الرحمان بريارة ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية،(ب. ط) ، منشورات بغدادي ، 2009. ص 290.

1- تعريف الدعوى قضائية:

— يتعين على كل ممن اعتديا علي حقه وله مصلحة في المنازعة من خلال أعمال المسح العام متعلق بالترقيم النهائي في المنازعة في الحقوق العقارية، أن يلجأ إلى القضاء للمطالبة بحقه أو المطالبة بحمايته فالدولة عندما حرمت على الفرد اقتضاء حقه بنفسه، هيأت له هذه الحماية بواسطة القضاء⁽¹⁾. دون أن ينصب من نفسه قاضيا فيما ينشأ بينه وبين الغير من منازعات وانما بالاعتماد على أهم وسائل حماية الحق أي الدعوى القضائية لما تتميز به من العمومية ومن عنصر الالتجاء إلى القضاء، فضلا عن أن المشرع قد أحاطها بكثير من الضمانات التي تجعلها أسلم سبل حماية الحق، ولمعرفة هذه الدعوى ينبغي تعريف خصائصها

2- خصائص الدعوى : يتضح لنا من تعريف الدعوى أهم خصائصها وهي:

أ- الدعوى إعادة النظر دعوي قضائية:

— دعوي إعادة النظر دعوي قضائية علي اساس (المعيار العضوي) أي الجهة القضائية وذلك من خلال اعمال القضاء سواء كانت اجراءات دعوي او احكام أي كل ما يتعلق بأعمال القضاء كما ربط إعادة النظر بالنزاعات العقارية المتعلقة بإلغاء الترتيم النهائي علي اساس (معيار الموضوعي) وعليه نستخلص من النص التشريعي انها دعوي من نوع خاص تتعلق بإعادة النظر في الترتيم النهائي وهذا ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم المذكور اعلاه (لا يمكن اعادة النظر في الترتيم النهائي .. الا عن طريق القضاء).

ب- الدعوى حق وليست واجب:

الدعوى إعادة النظر هي حق لصاحبها أن يستعمله أو لا يستعمله وان وجد الضرر ، فالشخص أن يتنازل عن هذا الحق ولكن لا يجوز حرمانه منه، فاستعمال الدعوى أمر اختياري وليست واجب ويجب عدم إساءة استعمال هذا الحق.

ج- حق الدعوى يجوز التنازل عنه:

حيث يجوز التنازل صاحب الحق عن حقه في الدعوى ، لكن حق الدعوى لا يجوز الاتفاق على عدم مباشرته لأن في هذا الاتفاق إخلال بحق مقدس تقضيه المصلحة العامة ويحميه القانون العام، لكن هذه الصفة لا تنفي جواز الاتفاق على تقييده كأن يتراضى الخصوم على الالتحاق في منازعاتهم إلى طريق الصلح أو التحكيم بدل القضاء الإداري.

د- الدعوى حق يقبل الانتقال وينقضي بالتقادم:

ينتقل حق الدعوى إلى الخلف العام وإلى الخلف الخاص، فللوثة أن يرفعوا الدعوى مطالبين بحق مورثهم لدى الغير، فطالما انتقل إليهم الحق في رفع الدعوى للمطالبة بهذه الحقوق العقارية (الترقيم النهائي).

1- فتحي والي، الوسيط في قانون القضاء المدني، مطبعة جامعة القاهرة والكتاب الجامعي، 2008 ، ص 45

ثانيا- تعريف الدعوى الإدارية:

بأن دعوى إعادة النظر في التقييم النهائي هي دعوى إدارية حسب القضاء تعريف دعوى الادارية حتي نستوضح مفهومها وماهي مميزاتها كما يلي:

1- تعريف الدعوى الادارية:(هي حق الشخص والوسيلة القانونية في تحريك وإستعمال سلطة القضاء المختص، وفي نطاق مجموعة القواعد القانونية الشكلية والإجرائية والموضوعية المقررة للمطالبة بالإعتراف بحق، أو للمطالبة بحماية حق أو مصلحة جوهرية نتيجة الإعتداء على هذا الحق أو هذه المصلحة بفعل الأعمال الإدارية غير المشروعة والضارة، والمطالبة بإزالتها وإصلاح الأضرار الناجمة عنها)

- إذ دعوى إعادة النظر هي دعوى إدارية يطعن بها في الاعمال الادارية الغير مشروعة المتعلق بالتقييم النهائي امام الجهات القضائية المختصة .وعليه نتعرف عن هذه جهة في الفقرات التالية:

2- تمييز الدعوى الإدارية:

تختص المحكمة الإدارية بالفصل في منازعات التقييم العقاري ضمن اختصاص نوعي واقليمي وفقا لمعايير حددنا المشرع بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية تتمثل في وجوب رفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة اقليميا لتفصل فيها وفقا للحدود التي وضعها لها المشرع¹.

الفرع الثاني: طبيعة دعوى إعادة النظر في التقييم تاعقاري النهائي:

أولا- موقف المشرع الجزائري:

-الاساس القانوني للدعوى إعادة النظر في التقييم النهائي:

تنص المادة 16 من المرسوم 63-76 علي بما يلي:

"لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء..."

النص التشريعي للمادة 16 هو نص يتعلق بقواعد تأسيس السجل العقاري، وهو نص حديث في هذه القواعد، إذ يعود إلى التعديل الأخير للمرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في: 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، وهذا بعد التعديلات البنينة التي منها المرسوم رقم: 80-120 المؤرخ في: 13-09-1980 يعدل و يتمم المواد 15، 18، 89 من المرسوم رقم: 63-76 السابق الذكر.

1-المواد: 800-801-802 وما يليها و 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

2-العناصر المستخلصة من الاساس القانوني للدعوى اعادة النظر في الترقيم النهائي :

- أن النص التشريعي يضم فقرتين، الفقرة الأولى موضوعها الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي، بينما الفقرة الثانية موضوعها الترقيم المؤقت الوارد بشأنه نزاع، وبالتالي فالفقرتين تحملان فكرتين مختلفتين تماما، حيث نرى أن الفقرة الثانية فكرتها مرتبطة بالفكرة الواردة في نص المادة 15 من نفس المرسوم، أين نجد أن هذه الأخيرة نطاقها هو الإجراءات التي يجب اتخاذها بشأن الترقيم المؤقت الذي نشب بشأنه اعتراض، فهذه المادة تبين كيفية إتمام الاعتراض من قبل المعارض، وما يجب أن يقوم به المحافظ العقاري في هذه الحالة، وكيفية إنهاء النزاع كما ذكرنا سابقا، وعليه، يبدو أن هذه الفقرة ليست منسجمة مع الفقرة الأولى، وبالتالي يكون موضعها المادة 15. (1)

- حتى نصل الي تحديد طبيعة وصنف دعوى اعادة النظر علينا اولاً: نتعرف علي موقف المشرع والقضاء ثم نحلل هذا الموقف بعد ذلك والوصول الي خلاصة التحليل ونعرض ذلك فيما يلي:

-موقف المشرع : لقد عرفنا أن النص الوحيد الذي تطرق فيه المشرع الي الطعن في الترقيم النهائي هو المادة 16 المتصلة بأعادة النظر كما رأينا أنه لم يحدد جهة القضاء المختصة أي أنهى لم يحدد صنف الدعوى .لكن يمكن أن نرى بوجود مبادئ ومبررات متناقضة حول طبيعة الشهر العقاري في الجزائر.وهذه لاتحدد لنا صنف الدعوى فاذا أخذنا بمبادئ السجل العقاري كما هي مرتبطة بالشهر العيني بصفة عامة .نجد للترقيم حجية مطلقة وبالتالي لا وجود لدعوي من الاصل اما الشهر الشخصي فوجود المحافظ العقاري كطرف في الدعوى يجعل منها دعوي ادارية علي أساس المعيار العضوي لكن لا يبين لنا صنف الدعوى الادارية وخلاصة القول لا نجد ما يبرر موقف المشرع من تصنف او طبيعة هذه الدعوى الادارية مما يتحتم علينا نرى موقف القضاء.

-موقف القضاء: وحتى نصل الي هذا الشئ علينا ان نعرض اولاً تطور التاريخي للفصل الدعوي امام القضاء اذ كان فصل في هذه الدعاوي يتقاسمه القضاء الاداري والقضاء المدني لان هذا الاخير يضمن الحقوق وحق الملكية

1-محاضرات الاستاذ سليمان بوزكري ، قراءة لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم:93-123، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة2016

والقضاء الاداري يقول انه صاحب الاختصاص ثم تطور الامور ان القضاء الاداري هو صاحب الاختصاص ولكن بطعن بإلغاء الدفتر العقاري مثال ذلك ماجاء في قرار المحكمة العليا رقم 282811 المؤرخ في 2005/02/23: (لا يجوز اعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المحسد في الدفتر العقاري الاقضيائيا) ثم توصل اخر ما يحدث ان القضاء الاداري استقرا الطعن في الغاء الترقيم العقاري وهذا ما ذهب اليه القضاء في بعض احكامه مثل قراره مجلس الدولة رقم 84937 مؤرخ في 2014/05/29 ان الترقيم النهائي يعرف انه دعوى الغاء وهذا مانص عليه (اذ قض مجلس الدولة في هذا الشأن ان الدعوى الاصلية في قضية الحال تتعلق بإلغاء الترقيم النهائي الناتج عن المسح العقاري ويعني ذلك أنها دعوى الغاء قرار اداري صادر عن جهة ادارية بارداقها المنفردة نافذة وبمس مركزا قانونيا يتمثل في ملكية القطعة الارضية التي سجلتها المحافظة العقارية لعين وسارة كمساحة خضراء وفقا لرخصة التجزئة المشهورة بتاريخ 1995\05\06 حجم 09 رقم 31 وبعد المسح العقاري تم ترقيمها مرة ثانية في مجموعة الملكية رقم 01 القسم 13 باسم (ب. ط.)⁽¹⁾ - بالتالي فان دعوى اعادة النظر هي دعوى الغاء حسب موقف القضاء و منه نتساءل هل الترقيم النهائي هو قرار اداري ؟

-المطلب الثاني : نوع دعوى إعادة النظر في الترقيم النهائي:

نتعرض في هذا المطلب الي بحث عن نوع دعوى اعادة النظر في دعاوى الادارية الي

-الفرع الأول: دعوى إعادة النظر دعوى إلغاء أو فحص مشرعية أو دعوى استعجال:
-نبحث عن دعوى إعادة النظر هل هي دعوى إلغاء أو فحص مشرعية أو دعوى استعجال:

أولاً- دعوى إعادة النظر دعوى إلغاء:

نبحث عن دعوى إعادة النظر هل هي دعوى إلغاء ام لا

1-تعريف دعوى الإلغاء وخصائصها ومحلها :

يتصل القاضي الإداري بمنازعات الترقيم العقاري بموجب إحدى الدعاوى الإدارية وقد أفترضنا انها دعوى الإلغاء والتي ترمي إلى إلغاء أحد القرارات الادارية لهذا سوف أتعرض الي تعريف القرار الاداري وعناصره والى تعريف دعوى الالغاء وابرار أهم خصائصها وشروطها ونذكر اوجه الالغاء كما يلي:

أ- تعريف دعوى الإلغاء :

إن دعوى الإلغاء هي تلك الدعوى التي تهدف إلى إلغاء القرار الإداري الذي أصدرته الإدارة، وتتميز بأن سلطة القاضي الإداري فيها تقتصر على بحث مشروعية القرار ومدى اتفاهه مع قواعد القانون والغاء ذلك القرار إذا كان مخالفا للقانون، وهكذا لا تتعدى سلطة القاضي أكثر من إلغاء القرار غير المشروع فلا يستطيع القاضي أن يقوم بسحب قرار الإدارة أو تعديله أو أن يصدر قرار آخر محل القرار المعيب الذي أصدرته الإدارة، ولذا يقف القاضي عند حد الحكم بإلغاء القرار غير المشروع دون أن يذهب إلى أبعد من ذلك بتقرير حقوق للمدعي

1- قرار مجلس الدولة رقم: 84937. فهرس 0664 مؤرخ في 2014/05/29 (غير منشور)

او تحديد مداه (1) والظعن بالإلغاء الأكثر شيوعا والأكثر أهمية في القانون الإداري (2)

ب- تعريف القرار الإداري و عناصره :

ما هو القرار الإداري القابل للظعن فيه بدعوى الإلغاء وما هي عناصره ؟

استقر قضاء مجلس الدولة المصري على تعريف القرار الإداري بأنه " إفصاح الإدارة في الشكل الذي يحدده القانون عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة عامة بمقتضى القوانين واللوائح، وذلك بقصد إحداث مركز قانوني متى كان ممكنا وجائز قانونا وكان الباعث عليه ابتغاء مصلحة عامة"، فهو إذن عمل قانوني يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة، ومن خلال هذا التعريف نستخلص العناصر التالية الأساسية:

- أنه عمل قانوني.

- أنه عمل صادر بالإرادة المنفردة.

- أنه عمل يصدر عن جهة إدارية (3)

يشترط في القرار الإداري أيضا أن يكون نهائيا ومؤثر أي قابل للتنفيذ دون حاجة إلى أي إجراء لاحق ومؤثرا ويحدث أثرا في المراكز القانونية للطاعن بأن يلحق به اضرار. وهي العناصر التي تنطبق على قرارات المحافظ العقاري كونها تصدر بإرادة المحافظ العقاري المنفردة باعتباره جهة إدارية. و باعتباره عملا قانونيا صادرا عن جهة إدارية (المحافظة العقارية) بإرادتها المنفردة.

ج- خصائص دعوى الإلغاء :

يمكن إجمال خصائص دعوى الإلغاء في أنها:

- طعن قضائي:

لم تكن الدعوى الإلغاء في القانون الفرنسي الطابع القضائي منذ البداية، ذلك أن مجلس الدولة الفرنسي عند نشأته لم يكن محكمة قضائية بالمعنى الصحيح وإنما أنشئ كهيئة استشارية لجهة الإدارة العامة يصدر في المنازعة الإدارية رايًا أو مشروع قرار يخضع لتصديق رئيس الدولة الذي يصدر القرار النهائي ومن ثم كان الظعن بالإلغاء نوعا من التظلم الإداري الرئاسي. إلا أن مجلس الدولة قد تحول إلى محكمة قضائية حقيقة بموجب القانون الصادر بتاريخ: 24\05\1872 يصدر احكاما نهائية معقب عليها وأصبح الظعن بالإلغاء طعنا قضائيا بالمعنى

1- محمد عاطف البنا، الوسيط في القضاء الإداري (تنظيم رقابة القضاء الإداري -الدعاوى الإدارية)، دار الفكر العربي (ب.ط)، 1990 ص119

2- PEISER Gostave, Contentieux administratif 12e éd DALLOZ, 2001, P 189

3- محمد رفعت عبد الوهاب، القضاء الإداري (قضاء الإلغاء، قضاء التعويض وأصول الإجراءات) منشورات الحلبي الحقوقية، (ب.ط)، 2005، ص

الصحيح⁽¹⁾ وسلطة القاضي الإداري فيها تقتصر على مجرد الحكم بإلغاء القرار الإداري غير المشروع وليس أكثر.

- طعن موضوعي:

الطعن بالإلغاء - كطعن موضوعي - يقوم أساسا على اختصاص القرار الإداري وليس الإدارة. ففي دعاوى القضاء الشخصي ينعى المدعى عليه الاعتداء على حقه الشخصي، فهو نزاع بين أطراف يفصل القاضي في ادعاءاتهم المختلفة، ولذا فإنها تقتضي توجيهها من شخص إلى شخص آخر، إلا أن رقابة قاضي الإلغاء إنما تستهدف حماية المشروعية وتحكمها اعتبارات المصلحة العامة⁽²⁾

- دعوى الحق العام:

دعوى الإلغاء هي دعوى القانون العام في فرنسا، بمعنى أنها يمكن أن توجه إلى أي قرار إداري دون حاجة إلى نص خاص. فهذه الدعوى أصبحت من المبادئ العامة للقانون بحيث لا يحتاج تقريرها إلى النص عليها، وإنما يمز النص الصريح لاستبعادها في حالات معينة⁽³⁾

- الحكم في دعوى الإلغاء:

إن الحكم الصادر في الدعوى بإلغاء القرار الإداري له حجية مطلقة في مواجهة الكافة، ويتمسك بالإلغاء كل من له مصلحة في ذلك ولم يكن طرفا في الدعوى⁽⁴⁾

د- شروط قبول دعوى الإلغاء:

يشترط لقبول دعوى الإلغاء عدة شروط منها ما يتعلق بالقرار المطعون فيه ومنها ما يتعلق بميعاد رفعها وهي الشروط التي سأتناولها بالتفصيل التالي:

1- محمد عاطف البنا ، المرجع السابق ، ص 127 .

2- مرجع نفسه ، ص 140 .

3- محمد عاطف البنا ، المرجع السابق ، ص 129 .

4- محمد رفعت عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص 13 .

- شرط ميعاد رفع دعوى الإلغاء:

يشترط المشرع على أن يحدد ميعدا قصيرا يجب أن ترفع خلاله دعوى الإلغاء لكي تكون مقبولة يسري من تاريخ نشر القرار أو إعلان صاحب الشأن به ⁽¹⁾ وميعاد رفع الدعوى هو ميعاد سقوط معنى أن الحق في الطعن في القرار الإداري لا ينشئ ولا يتم مباشرته إلا بإيداع الطعن كتابة ضبط المحكمة الإدارية خلال هذا الميعاد وليس بعد فواته، بحيث لا ينقطع ولا يقف ولا يمتد إلا في الأحوال المنصوص عليها قانونا. إن تحديد ميعاد ثابت للدعوى يشكل بكل تأكيد قيда على حرية الأفراد في مقاضاة الإدارة حسب رأي الدكتور مسعود شيهوب والذي يرى مع ذلك، بأن هذا القيد تفرضه متطلبات المصلحة العامة التي هي موضوع القرارات الإدارية، لأن هذه الأخيرة يجب ان تتحصن بعد مدة ، إذ لا يعقل أن تبقى حرجة وقلقة عرضة للإلغاء القضائي في أي وقت. ومهما طالت المدة، وهذا ينعكس - حسب رايه - على العمل الإداري سلبا. لذلك كان من اللازم تحديد مدة للتقاضي إذا لم يتم خلالها الطعن في القرار تحصن ضد أي شكل من أشكال الإلغاء. وأصبح في حكم القرار المشروع لأن هذه القاعدة تفرضها دواعي استقرار الأوضاع في المجتمع بمرور وقت معين ⁽²⁾

ميعاد الطعن في دعوى الإلغاء حددته المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي _ وجوب توقيعا من طرف محام:

يجب أن تكون عريضة رفع الدعوى الالغاء الرامية إلى إلغاء أحد القرارات الصادرة بشأن إجراءات التقييم العقاري موضوع الدراسة موقعة من محام تحت طائلة عدم القبول وفقا لنص المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع مراعاة أحكام المادة 827 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تعفي الدولة والأشخاص المعنوية (الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية) من التمثيل الوجوبي بمحام في الادعاء أو الدفاع أو التدخل واشتراط توقيع العريضة من طرف محام واعتباره من النظام العام الذي لا يجوز الإخلال به، يرجع إلى أن إجراءات التقاضي أما المحكمة الإدارية تحتاج إلى خبرة وكفاية لا تتوافر إلا في المحامين، فضلا عن أن التقاضي أمام مجلس الدولة يتطلب أن يكون المحامي معتمدا لديه أي أن يكون أكثر خبرة وأقدمية.

1- محمد عاطف البنا، المرجع نفسه، ص، 203.

2- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية ، ط5 ، الجزائر ، 2005، ج1/ ص 329.

ـ جواز التظلم المسبق:

أجاز المشرع بموجب نص المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية للمعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في أجل أربعة أشهر من تاريخ تبليغه بالقرار أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي. وهذا التظلم المسبق هو تظلم جوازي يمكن اللجوء إليه كما يمكن مباشرة الدعوى أمام القضاء دونه.

ـ وجوب إرفاق القرار الإداري مع عريضة رفع الدعوى:

يجب أن يرفق مع عريضة رفع الدعوى الرامية إلى إلغاء القرار الإداري، القرار الإداري المطعون فيه وهذا تحت طائلة عدم القبول، عملاً بنص المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ما لم يوجد مانع مبرر فإذا ثبت أن هذا المانع يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه، أمره القاضي بتقديمه في أول جلسة، ويستخلص النتائج القانونية المترتبة على هذا الامتناع. يتم إيداع العريضة الافتتاحية مع نسخة منها بملف القضية، بأمانة ضبط المحكمة الإدارية مقابل دفع الرسم القضائي ثم تقيد بسجل خاص، ترقم حسب ترتيب ورودها، يقيد التاريخ ورقم التسجيل عليها لعريضة وعلى المستندات المرفقة عملاً بنص المواد: 818_821_823_824 من قانون المدنية والإدارية، وهذا قبل تبليغها عن طريق المحضر القضائي وفقاً لنص المادة 838 \ 1 من الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾، بينما يتم تبليغ المذكرات ومذكرات الرد مع الوثائق المرفقة بها إلى خصوم عن طريق أمانة الضبط تحت إشراف القاضي المقرر وفقاً لنص المادة 838 \ 2 هذه الإجراءات يحاول المشرع تحقيق التوازن بين أطراف المنازعة، ويكون تبليغ المذكرات بمثابة أثر إجرائي يترتب على انعقاد الخصومة الإدارية بعد تبليغ عريضة رفع الدعوى من المدعي، وافق هذا التبليغ غير محصور في عريضة رفع الدعوى أو المذكرات الجوابية، وإنما يمتد أيضاً إلى الإجراءات المتخذة وتدابير التحقيق التي تبلغ للخصم بموجب رسالة مضمّنة مع الإشعار بالاستلام أو عن طريق محضر قضائي.

2- توفر خصائص وشروط دعوى الإلغاء في دعوى إعادة النظر:

أ- طبيعة الترقيم العقاري والدفتر العقاري:

ان كل من الفقه والقضاء اجمع علي ان طبيعة الدفتر العقاري هوانه قرار اداري لانه تنتطبق عليه عناصر القرار الاداري لكن جلهم اخطا لانهم لم يلتزم بحرفية النص للمادة 16 من المرسوم المذكور اعلاه التي جاءت تنص علي الترقيم النهائي وليس دفتر العقاري الذي هو عبارة عن شهادة ادارية افرغت فيه وثاق المسح .وعليه هل الترقيم النهائي قرار اداري ،وللاجابة علي ذلك لابد من ان تنطبق عليه عناصر القرار الاداري.

1-- عبد الرحمان بريارة، مرجع سابق، ص 447

ومامدى تطابق عناصر القرار الاداري علي الترقيم النهائي:
* الترقيم النهائي تصرف قانوني:

ليس كل ما تقوم به الادارة العامة من تصرفات واعمال تعد من القرارات الادارية فحتي يعتبر التصرف او العمل الصادر عنها قرارا اداريا يجب ان يكون عملا قانونيا اي صادرا بقصد و ارادة ترتب اثر قانوني فالإفصاح عن الارادة لا غني عنه لميلاد وظهور القرار الاداري ودون الافصاح لا نكون امام قرار اداري وانما امام اعمال مادية واسقاط ذلك علي الترقيم النهائي نجده يصدر بالشكل الذي حدده القانون من خلال مجموعة البطاقات العقارية التي يقيد المحافظ العقاري فيها المعلومات وثائق المسح بكل دقة
* الترقيم النهائي صادر عن جهة ادارية :

ان الترقيم النهائي هو تصرف قانوني صادر عن جهة اداري و مختصة و مؤهلة قانونا صادر عن هيئة ادارية هي المحافظة العقارية ويسيرها شخص هو المحافظ العقاري وهو يخضع لقانون الوظيف العمومي يخضع تعيين المحافظ العقاري وإنهاء مهامه بصفته موظف عمومي، إلى الشروط التي حددها الأمر 03/06 وقوانين خاصة.

* الترقيم النهائي صادر بالإرادة المنفردة : ان القرار الاداري عمل قانوني انفرادي صادر عن سلطة ادارية بإرادتها المنفردة حينما تمارس صلاحياتها فنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 62 \ 76 المعدل والمتمم والمتعلق بأعداد مسح الاراضي العام والذي بين ارتباط انطلاق عملية المسح العقاري بقرار الوالي بإضافة الى الزام المشرع للإدارة بالإفصاح عن ارادتها بالترقيم واعداد البطاقات العقارية لكل عقار هذه الاعمال قانونية انفرادية.
* الترقيم النهائي ينشئ أثر قانوني :

باعتبار ان الترقيم النهائي تصرف قانوني فهو يخلف اثار قانونية عن طريق انشاء مراكز قانونية لم تكن موجودة وقائمة ويعدل او يلغي مراكز قانونية كانت قائمة⁽¹⁾ فهو يكشف عن الوضعية القانونية للعقارات والحقوق الواردة عليها ويحدد المالك الحقيقي للعقار عن طريق اجرا تحقيق ميداني دقيق⁽²⁾

1- عمار عوادي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، القضاء الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون، ط3، الجزائر، 2004، ج 1 / ص 53 .
2- ريم مراحي، المرجع السابق، ص 134.

وإجمالاً لما سبق يمكن القول ان الترقيم النهائي تصرف ارادي منفرد يصدر عن الهيئات الادارية بما لها من امتيازات وسلطة عامة ويتم وفقاً لشروط شكلية واجرائية بتطلبها القانون وبالتالي فان الترقيم النهائي هو قرار اداري لتضمنه عناصر القرار الاداري على اعتبار ان الترقيم النهائي هو قرار اداري ويكون القضاء المختص هو القضاء الاداري من خلال دعوي من الدعاوي الادارية لكن من هي هذه الدعوي هل هي دعوي الالغاء حسب ما ذهب اليه القضاء او دعوي قضاء الكامل علي اساس انها دعوي من دعاوي الادارية او أي دعوي لم يذكرها الفقه او التشريع وهذا ما سوف نعرفه في الفقرات التالية ؟

- لنفترض انها دعوي الالغاء فما هي خصائصها وشروطها

ب- أوجه الإلغاء:

بعد توافر الشروط والإجراءات التي إستلزمها القانون لتقديم دعوى إلغاء الترقيم العقاري والمشار إليها سابقاً , وجب التأكد من مدى مشروعية القرار الإداري المطعون فيه والمطلوب إلغاءه وذلك بمطابقته بالقواعد القانونية متصلة بأي من عناصر القرار , للتأكد من اتفاق القرار معها أو مخالفة لها . فإذا أثبت رافع دعوى الإلغاء أن القرار المطلوب إلغاؤه قد شابه عيب من العيوب التي تجعل القرارات الإدارية غير مشروعة ألغى القرار الإداري , وإذا كان القرار الإداري المطعون فيه يستند إلى أركان صحيحة وقانونية , رفض الطعن لعدم التأسيس . أما هذه الأركان فهي خمسة , بعضها ذو طبيعة شكلية وهي الاختصاص والشكل , والبعض الآخر ذو طبيعة موضوعية وهي السبب والمحل والغاية:

- بالنسبة لعيب الاختصاص:

إن قواعد الاختصاص هي القواعد التي تحدد الأشخاص أو الهيئات التي تملك إبرام التصرفات العامة⁽¹⁾ فعيب عدم الاختصاص هو حالة من حالات عدم شرعية القرارات الإدارية في ركن الاختصاص وتأسيساً على ذلك يكون القرار الإداري معيب بعيب الاختصاص , إذا كان صادراً من شخص أو هيئة لا تملك القدرة القانونية على إصداره . ومن المعلوم أن لترقيم النهائي يقوم به المحافظ العقاري , فلا يتصور إصداره من قبل جهة غير المحافظ مما لا يتعين معه استبعاد تأسيس دعوى إلغاء الترقيم العقاري على هذا العيب .

1- سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، قضاء الإلغاء، الكتاب الأول دار الفكر العربي، القاهرة، الطبعة الخامسة، 1976، ص590

- بالنسبة لعيب أساءت استعمال السلطة :

تنحرف الإدارة بالسلطة حينما تسيء استعمالها من خلال سعيها إلى تحقيق أهداف وأغراض وغايات غير مشروعة فالقرار المشوب بعيب انحراف في السلطة هو قرار إداري سليم في عناصره الأخرى , ذلك أنه صدر من شخص مختص , وإستوائي في الإجراءات القانونية⁽¹⁾ , إلا أن رجل الإدارة استخدم سلطته من أجل تحقيق أغراض لا تتعلق بالمصلحة العامة. أي أنه عيب يصيب ويشوب ركن الهدف في القرارات الإدارية⁽²⁾ . فالترقيم العقاري باعتباره قرار إداري وسند مثبت للملكية العقارية هدفه العام هو تنظيم الوعاء العقاري لتحقيق الاستقرار الائتمان العقاريين , وهدفه الخاص هو تحديد المالك وبالتالي حمايته. والمحافظ العقاري بترقيمه

للعقار للمالك لا يقصد تحقيق هدف بجانب للمصلحة العامة كتتحقيق هدف خاص به أو محاباة شخص بذاته, كون ترقيم العقاري يكون بناء على إجراءات ومواعيد قانونية . وبالتالي لا يمكن تحقيق هذا العيب في هذه الحالة مما يستوجب معه صرف النظر عنه لتأسيس دعوى إلغاء التقييم العقاري .

- بالنسبة لعيب إنعدام السبب:

إن عنصر السبب في القرار الإداري يتمثل في مجموعة الوقائع التي تسبق القرار وتدفع إلى إصداره , فهو المبرر والدافع إلى إتخاذ القرار الإداري , ومجموعة العناصر الواقعية والقانونية التي تسمح للإدارة بالتصرف و إتخاذ القرار الإداري . وبالتالي فالتسبيب عنصر من العناصر الشكلية الجوهرية التي يترتب علي اغفاله بطلان القرار⁽³⁾ ويفرض علي الإدارة الا تتصرف إلا إذا قام سبب بعينه يبرر تدخلها ويتمثل أما في حالة واقعية أو حالة قانونية وباعتبار التقييم قرار مبني علي حالة قانونية تتمثل في إنشاء مركز قانوني وهو سبب مجدي فلا يتصور صدور ترقيم دون أحداث مراكز قانونية وبالتالي فقد يجيد عن الصواب من اسس دعوي الغاء التقييم علي هذا العيب لاستحالة تحققه.

1- سليمان محمد الطماوي المرجع السابق، ص728.

2- عمار عوابدي، النظر العامة للمنازعات الادارية في النظام القضائي الجزائري، المرجع السابق، ج1/ص 531.

3- سليمان محمد الطماوي، مرجع نفسه، ص792.

- عيب الشكل والإجراءات :

المقصود بعنصر الشكل المظهر الخارجي الذي تصبغه الإدارة علي القرار للإفصاح عن أرائها ويحدث عيب الشكل عند مخالفة الإدارة للشكل الخاص المقرر لها ويستبعد هذا العيب في الترقيم كونه نموذج خاص بأنواع بطاقات خاصة بكل عقار. أما الإجراءات الواجب إتباعها من قبل الإدارة قبل اتخاذ القرار أي التي تسبق إصداره⁽¹⁾ كعملية المسح وعملية شهر الوثائق المسحية فلا يتصور ترقيم دون إتمام هذه الإجراءات

- عيب مخالفة القانون :

يقصد بمحل القرار الإداري الأثر القانوني المترتب على إصداره حالا ومباشرة ، ويتمثل موضوعية في إنشاء أو تعديل وإلغاء مراكز قانونية⁽²⁾ ويتمثل عيب المحل في ترتيب القرار الإداري لأثار غير مشروعة أي مخالفة لمبدأ المشروعية⁽³⁾ ، فالترقيم العقاري يصدر بناء على وثائق المسح العقاري يستند في إعدادها على تصريحات الحائز، فقد يرقم العقاري للدولة في العقارات المجهولة لكن عند ظهور سندات رسمية كعقود ملكية للمالك الأصلي ففي هذه الحالة يجوز رفع دعوى الإلغاء وتأسيسها على وجود هذا العيب ، وينجر عنها إلغاء الترقيم العقاري.

النتيجة: اننا نلاحظ اننا هذه دعوى الالغاء رغم انها تلغي قرار غير مشروع الممثل في الخطاء الذي يقع في ترقيم

النهائي من طرف الادارة مثل اما في محافظ او أي طرف من الاعوان الادارة المخول لهم القانون الاشتراك في

عملية المسح العام الا ان هذه الدعوي تهتم بمشروعية القرار تحقيقا لإنصاف للقانون ومشروعية دون تحقيق

المصلحة الشخصية للصاحب الدعوي اعادة النظر الذي يهدف من دعواه تصحيح الاوضاع وطلب التعويض

عما لحقه من خسارة وهذا لا يتوفر في دعوي الالغاء مما يجعلنا نعتقد اننا دعوي اعادة النظر المقصودة كما جاءت

بها المادة المذكورة 16 هي دعوي التعويض عن اخطاء الادارة وهذا لا يكون الا في دعوي القضاء الكامل التي

تعد احدى دعواه .فما هذه الدعوي وشروطها و ماهو الفرق بينها ودعوي الالغاء؟

1- محمد الصغير بعلي ، القضاء الإداري دعوى الإلغاء ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، عناية ، (ب.ط) ، 2001 ص 331.

2- محمد الصغير بعلي القضاء الاداري (دعوي الالغاء) المرجع السابق ص 358.

3- المرجع نفسه ص 360.

ثانيا: دعوى إعادة النظر دعوى فحص مشروعية ودعوى استعجال الادارى

1- دعوى إعادة النظر دعوى فحص مشروعية:

أ/ نعرف دعوى فحص المشروعية: هي دعوى قضائية ادارية وتنحصر سلطات القضاء المختص بهذه الدعوى في سلطات الفحص عما اذا كان القرار المطعون والمدفوع فيه مشروعاً أم غير مشروع وعلان ذلك في حكم قضائي حائز لقوة الشئى المقضي به ⁽¹⁾

ب/ مدى توفر شروط وخصائص دعوى فحص المشروعية في دعوى إعادة النظر: هذه الدعوى لا تؤدي الي حكم قطعي ويؤثر في الامور المنظور فيها كما هي عليه دعوى إعادة النظر

1- دعوى إعادة النظر دعوى استعجال إداري:

أ/ تعريف دعوى الإستعجال الإداري وخصائصها: لم يعطي المشرع الجزائري تعريفا للقضاء الاستعجالي الإداري ، وإنما تركه إلى كل من رجال الفقه والقضاء رغم محاولة المشرع الجزائري زرع بعض المصطلحات المتناثرة عبر قانون الإجراءات المدنية والإدارية للدلالة والإشارة على الاستعجال الإداري ⁽²⁾ في المواد من 918 وما يليها . - حيث نصت (م. 918 من ق.إ.م.إ) نصت على مايلي: "يأمر قاضي الاستعجال بالتدابير المؤقتة. لا ينظر في أصل الحق، ويفصل في أقرب الآجال ."

أما الفقه الإداري فقد عرف القضاء المستعجل وفي هذا الصدد عرف الأستاذ "محمد محمود إبراهيم" القضاء المستعجل بأنه: "الفصل في المنازعات التي يخشى عليها من فوات الوقت فصلا مؤقتا لا يمس بأصل الحق، وإنما يقتصر على الحكم باتخاذ إجراء وقي ملزم للطرفين بقصد المحافظة على الأوضاع القائمة أو إحترام الحقوق الظاهرة أو صيانة مصالح الطرفين المتنازعي ⁽³⁾

ب/ مدى توفر شروط وخصائص دعوى الإستعجال في دعوى إعادة النظر: دعوى الاستعجال لا تمس بأصل الحق وإعادة النظر يتم فيها الفصل في الموضوع . اذ دعوى إعادة النظر ليست دعوى استعجال إداري.

1 - عمار عوابدي ، قضاء التفسير في القانون الاداري ، دارهومة ، ط5، الجزائر، 2006، ص95

2- بربار عبد الرحمان، مرجع سابق، ص465

3 - سعيد بوعللي، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار بليقيس للنشر، الجزائر، 2015، ص 156 .

فرع الثاني: دعوى إعادة النظر دعوى قضاء كامل

أولاً: تعريف وخصائص دعوى القضاء الكامل

1- مفهوم دعوى القضاء الكامل: سميت بالقضاء الكامل نظراً لتعدد واتساع سلطات القاضي المختص في هذه الدعوى مقارنة بسلطاته المحدودة في دعاوى الإلغاء وفحص المشروعية من ثم فهي تمثل مجموعة الدعاوى الإدارية برفعها ذوي الصفة المصلحة أمام القضاء المختص بهدف المطالبة واعتراف لهم بوجود حقوق (مراكز) شخصية مكتسبة لتقديرات الإدارة من خلال أعمالها القانونية والمادية قد مست بهذه الحقوق الذاتية بصفة غير شرعية تم تقدير الأضرار المادية والمعنوية الناجمة عن ذلك تم التقرير بإصلاحها وجبرها وفي دعوى إعادة النظر يكون بإعادة الترتيم الي صاحب الحق دفع مبلغ مالي مستحق . ونصت عليها: المادة 800 من ق إ م إ بما يلي "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية. تختص بالفصل في أول درجة ، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا ، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها ."

فمن خلال هذه المادة المحددة للإختصاص النوعي للمحاكم الإدارية هي صاحب الولاية في فصل في كل القضايا مهما كانت طبيعتها والتي تكون أحد الأشخاص المعنوية العامة طرفاً فيها .

وفيما يتعلق بدعوى القضاء الكامل نصت المادة 801 ق إ م إ علي مايلي:

- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:
 - الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية ،
 - البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية ،
 - المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية ،
- دعاوى القضاء الكامل ،
- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة

2- خصائص قضاء الكامل:

تتميز دعوى قضاء الكامل بجملة من الخصائص التي تميزها عن غيرها من الدعاوى، حيث تساعد معرفة هذه الخصائص على توضيح وتسهيل عملية تنظيمها وعملية تطبيقها بصورة سليمة، وأهم هذه الخصائص هي:

أ- دعوى قضاء الكامل دعوى قضائية .

مصلحة شخصية وذاتية تتمثل في تحقيق مزايا وفوائد شخصية وذاتية للتعويض عن الأضرار التي تصيب الأفراد وحقوقهم من جراء الأعمال الإدارية الضارة. يقصد بأن دعوى القضاء الكامل دعوى قضائية أنها ليست مجرد تظلم أو طعن إداري، ذلك لأنها ترفع أمام جهات قضائية تابعة للسلطة القضائية، ويتم قبولها أو رفضها أو الفصل فيها من طرف هذه الجهات القضائية سواء تعلق الأمر بالمحاكم الإدارية ابتداءً وكقاعدة عامة أو أمام مجلس الدولة عن طريق الارتباط، وذلك في إطار الشكليات والإجراءات القضائية المقررة (قانوناً، أما الطعون الإدارية فهي توجه وترفع أمام الجهات الإدارية التابعة للسلطة التنفيذية⁽¹⁾ .

ب- دعوى قضاء الكامل دعوى ذاتية شخصية .

والمقصود من هذا أن يرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة على أساس حجج وأوضاع قانونية ذاتية شخصية للمطالبة بالاعتراف أو تقرير حقوق شخصية مكتسبة وحماتها قضائياً عن طريق الحكم بالتعويض الكامل لإصلاح الأضرار التي تسببها بفعل النشاط الإداري الضار⁽²⁾ ويفهم هنا أنها تستهدف تحقيق

ج- دعوى القضاء الكامل شاملة:

وينسحب معنى هذه الخاصية إلى أن سلطات القاضي الإداري في دعوى قضاء الكامل واسعة وكاملة، وذلك بالمقارنة مع دعاوى المشروعية، حيث تتعدد سلطات القاضي الإداري، من سلطة البحث والكشف عن مدى وجود الحق الشخصي لرافع الدعوى أي إثبات وجود الصفة لرافع الدعوى، إلى البحث عن الضرر الذي أصابه من نشاط الإدارة الضار، وسلطة تقدير نسبة هذا (الضرر وسلطة تقدير التعويض تقديراً كاملاً وعادلاً بما يكفل إصلاح الأضرار⁽³⁾ .

1-عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية ، المرجع السابق، ج2ص 257.

2- سهام عبدلي ، مفهوم دعوى القضاء الكامل في الجزائر مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة أم البواقي ، ص 11.

3-عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية ، المرجع السابق، ج2/ص 259 .

د - دعوى قضاء الكامل من دعاوى قضاء الحقوق.

تعتبر دعوى قضاء الكامل من دعاوى قضاء الحقوق لأنها تستهدف الدفاع عن حقوق وحريات الفرد قضائياً، وذلك في مواجهة أنشطة الإدارة العامة الضارة ، ويترتب عن هذه الخاصية عدة نتائج منها، التشديد والدقة في وضع وتطبيق الشكليات والإجراءات القضائية المتعلقة بدعوى قضاء الكامل ، وذلك لتوفر الضمانات اللازمة والكافية لفعالية وجدية دعوى قضاء الكامل في حماية هذه الحقوق الشخصية من الاعتداءات الناجمة عن الأعمال القانونية الضارة الصادرة عن الإدارة، كما أنها تعطي للقاضي السلطات اللازمة لإصلاح الأضرار خلال عملية تطبيق دعوى قضاء الكامل الإدارية، وينجم عنها نتيجة أخرى تتمثل في أن مدة تقديم دعوى قضاء الكامل تتطابق مع مدة التقادم المسقط للحقوق⁽¹⁾

3- شروط دعوى قضاء الكامل

كما سبق وأشارنا أن دعوى قضاء الكامل التي يتمتع فيها القاضي الإداري بسلطات كبيرة، وتهدف إلى المطالبة بجبر الأضرار المترتبة عن الأعمال الإدارية، فإن هذا التعويض لن يكون مقبولاً أمام القضاء الإداري إلا إذا توافرت مجموعة من الشروط المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري. وعليه تكمن شروط رفع دعوى في مايلي: نذكر الشروط فقط الخاصة للدعوى قضاء الكامل في هذه الفقرة واما شرط الاخري نتركها للتوضيحها في الفصل الثاني هذا النوع من الشروط تخص دعوى قضاء الكامل ، فسنحاول التعرض لها بشيء من الشرح لتقريب المعنى قدر المستطاع من خلال شرطي القرار المسبق والميعاد.

أ_ شرط وجود قرار إداري مسبق:

نلاحظ أن قانون الإجراءات المدنية القديم اشترط ضرورة وجود قرار إداري مسبق، وذلك من اجل صحة الشروط الشكلية في الدعوى الإدارية، كذلك مع ضرورة وجود الطعن أو التظلم المسبق أمام التدرج الإداري المنصوص عليها في القانون، وهذا ما نصت عليه المادة 169 منه كما ان القانون الجديد رقم 08_09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية فقد نص بدوره على ضرورة وجود قرار إداري مسبق لاكتمال الشروط الشكلية للدعوى الإدارية، إلا أنه أسقط ضرورة وجود التظلم المسبق، وأجاز للمتضرر الاتجاه مباشرة إلى الطريق القضائي، وهذا ماورد في نص المادة 819 منه بقولها " يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير مدى مشروعية القرار الإداري، تحت طائلة عدم القبول، القرار الإداري المطعون فيه، ما لم يوجد مانع مبرر.⁽²⁾ ومنه نستخلص أن المشرع الجزائري لم ينص في المادة اعلاه علي ان ترفق العريضة بالقرار المسبق عند قيد دعوى قضاء الكامل.

1-نسرين عمارة، المسؤولية الإدارية الخطئية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري كلية. الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011/2012 ص 127 .

2- المادة 819 من قانون 09\08 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ب_ شرط الميعاد

نلاحظ لاسيما أن نص المادة 830 من القانون الجديد 08 _ 09 قد حددت صراحة ميعاد رفع الدعوى، وذلك اعتباراً من تاريخ التبليغ بالقرار المطعون فيه أو نشره، أو من تاريخ رفض التظلم أو السكوت عنه بعد مرور أجل شهرين (02) الممنوحين للإدارة، هذا فيما يخص الأضرار الناجمة عن الأعمال القانونية كالقرارات،⁽¹⁾ ومنه نستخلص أن المشرع الجزائي لم يقيد دعوى قضاء الكامل بأجل أو ميعاد، فقط تقادم الحق الذي تحميه، وذلك وفقاً لما نص عليه القانون المدني بخصوص أجل سقوط وتقادم الحقوق.

-اما الشروط الموضوعية التي تتميز بها دعوي قضاء الكامل كذلك هو اجراء الصلح وهذا ما نوضحه كما يلي:

ج- الصلح:

لقد قام المشرع من خلال القانون 08 _ 09 بتنظيم الصلح بصورة مرنة، حيث تسمح بسرعة البت فيها وذلك بناء على تراضي الأطراف، مما يخفف العبء على الهيئات القضائية ويحد من صرامة الإجراءات وطول آجالها وتعقيداتها، وبمكنا شرح مرحلة الصلح حسب المواد التي نصت عليه في القانون 08 _ 09 حسب ما يلي:

-الجواز والتعميم

:يسمح قانون الإجراءات المدنية والإدارية بإجراء الصلح أمام الهيئات القضائية الإدارية، كما جعله جوازي فقط خلافاً للقانون السابق، وهذا ما نصت عليه المادة 970 على أنه " :يجوز للجهات القضائية الإدارية إجراء الصلح في مادة القضاء الكامل."⁽²⁾

-الجهة المبادرة به :

ويكون إما بسعي من الأطراف المتنازعة أو بمبادرة من رئيس تشكيلة الحكم، حيث نصت المادة 972 على " : يتم إجراء الصلح بسعي من الخصوم أو بمبادرة من رئيس تشكيلة الحكم"⁽³⁾

- موضوع الصلح

: خلافاً للقانون السابق، فإن القانون 08 _ 09 جعل الصلح مقتصرًا على دعاوى القضاء الكامل دون قضاء الإلغاء، وذلك كما ورد في نص المادة 970 أعلاه.⁽⁴⁾

1-:المادة 830 من قانون 08\09 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

2- المادة 970 ، من القانون 09/08 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

3- ،المادة 972 ، من القانون 09/08 ،تضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية- .

4- محمد الصغير بعلي، مرجع السابق، ص.152

-ظروف الصلح :

لجعل الصلح كبديل لحل النزاعات الإدارية، فقد أضفى القانون الجديد مرونة كبيرة على ظروف إجرائه، سواء من حيث الزمان أو المكان، وهذا ما نصت عليه المادة 971 من القانون 08_09 على أنه " : يجوز إجراء الصلح في أية مرحلة تكون عليها الخصومة " ، هذا من حيث زمن إجرائه ، أما من حيث المكان فلقد نصت المادة 991 من نفس القانون على " : تتم محاولة الصلح في المكان والوقت الذي يراها القاضي مناسبين⁽¹⁾

-القوة القانونية للصلح

:إذا ما نجحت محاولة الصلح وحصل فعلاً بين المدعي والمدعى عليه، فإن رئيس تشكيلة الحكم يأمر بتسوية النزاع وغلق الملف ويكون هذا الأمر غير قابل. لأي طعن، وهذا ما نصت عليه المادتين 973 و 993 من القانون 08_09.

أما إذا لم يحصل الصلح فإن القاضي يواصل سير باقي مراحل اجراءات وشكليات عملية تحضير ملف دعوى التعويض الادارية من أجل الفصل والبت فيها.⁽²⁾

-الفرع الثالث: مقارنة بين دعوى الالغاء ودعاوى القضاء الكامل ودعوى اعادة النظر في الترقيم النهائي:

تحتل كل من دعاوى المشروعية ودعاوى القضاء الكامل مكانة هامة في تقسيمات الدعاوى الإدارية والتي تندرج ضمنهما كل الدعاوى الإدارية، مما يدعونا إلى البحث عن مظاهر التفرقة بينهما وذلك بمحاولة التمييز بينهما واطهار مدى توافق خصائص دعوى اعادة النظر مع دعوى قضاء الكامل من خلال الحيثيات التالية:

أولاً: من حيث طبيعة الدعوى:

تعتبر دعوى الالغاء دعوى موضوعية عينية لكونها تنصب على مخاصمة القرار الإداري، أين تبحث في شرعية وعدم شرعية القرار المطعون فيه ، حيث ذهب غالبية الفقه في فرنسا باعتبارها دعوى موضوعية وعينية لكونها توجه ضد قرار إداري حماية لقواعد المشروعية.

في حين ذهب الدكتور طارق فتح الله خضر والدكتور إبراهيم عبد العزيز شيحا إلى نقل الرأي الغالب في مصر وتأييده والمتمثل في اعتبار دعوى الإلغاء في قضاء المشروعية دعوى موضوعية ويبرران هذا الرأي كما يلي : "إن دعوى الإلغاء تنتمي إلى القضاء العيني حيث يكون الحكم الذي يصدر فيها حجة على الكافة ، بمجرد صيرورته نهائياً، فدعوى الإلغاء ماهي إلا اختصام للقرار الإداري، وليست نزاعاً بين أطراف، فهي تتعلق بفحص المشروعية بصرف النظر عن الحقوق الشخصية لرافع الدعوى، وبالإضافة إلى ذلك فهي تعمل على حث جهة الإدارة، إلى عدم العودة لمخالفة مبدأ المشروعية ."⁽³⁾

1- محمد الصغير بعلي،- المرجع نفسه ، ص153 .

2-عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، المرجع السابق، ج2/ ص321 .

3- إبراهيم عبد العزيز شيحا، القضاء الإداري ولاية القضاء الإداري دعوى الإلغاء، منشأة المعارف، قاهرة، (ب.ط) ، 2002 ، ص 292-293.

- أما دعاوى القضاء الكامل فهي على خلاف ذلك، حيث تنتمي لقضاء الحقوق الشخصي الذاتي التي تدور المنازعة فيه، حول اعتداء أو تهديد بالاعتداء، على مركز قانوني شخصي للطاعن ويستهدف مخاصمة الأعمال القانونية الذاتية التي تؤثر على الحقوق المكتسبة للأفراد⁽¹⁾ ونجد دعوى إعادة النظر جاءت كذلك للحماية حق الشخصي الذاتي.

ثانيا: من حيث الهدف:

تهدف دعوى الإلغاء لحماية مبدأ المشروعية بصفة عامة بينما تهدف دعاوى القضاء الكامل لحماية الحقوق والإجبار على تنفيذ الالتزامات كذلك الدعوى النظر هي تحمي صاحب الحق في الترقيم النهائي، الأمر الذي يعجز عنه قاضي المشروعية، الذي يقتصر دوره على فحص مدى مطابقة العمل الإداري للقانون أو رفضها دون أن يملك حق توجيه أوامر للإدارة للقيام بعمل أو الامتناع عنه.⁽²⁾

ثالثا: من حيث موضوع الدعوى:

دعوى الإلغاء تقتصر على الأعمال الإدارية الصادرة بإرادة الإدارة المنفردة وهي القرارات الإدارية، بينما دعاوى القضاء الكامل على خلاف ذلك فهي لا تقتصر على القرارات الإدارية فقط، وإنما يمكن إثارتها عن العقود الإدارية والأعمال المادية.⁽³⁾

رابعا: من حيث المصلحة في الدعوى:

تأسيسا على اختلاف طبيعة الدعيين لا يكفي لقبول دعوى المشروعية باعتبارها دعوى موضوعية، مجرد وجود مصلحة شخصية لرافع الدعوى⁽⁴⁾. فدعوى المشروعية تتميز بطابعها الموضوعي، وكذلك المصلحة التي تحميها يجب أن تكون، بنفس القدر بمعنى قبول وجود مصلحة بصفة موضوعية مماثلة، والسماح لكل من يخصه القرار الإداري بالطعن فيه، بينما في القضاء الكامل يجب أن يكون مصلحة شخصية لرافع الدعوى صاحب الحق، أين تتميز بطابعها الذاتي، وعليه يكون تقدير المصلحة بشكل أدق لأن هدف هذا النوع من الدعاوى الإدارية، هو التعويض عن الضرر، فلا يخص إلا المتضرر ويشترط من المدعي في دعوى القضاء الكامل، أن يبرر بمساس حق ذاتي له.⁽⁵⁾

1- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، (ب.ط)، 2004، ص304

2- المرجع نفسه، ص 305.

3- حسن السيد بسيوني، دور القضاء في المنازعة الإدارية، (دراسة تطبيقية مقارنة للنظم القضائية في مصر وفرنسا و الجزائر)، عالم الكتب، (ب.ط)، 1981، ص143.

4- إبراهيم عبد العزيز شيخا، المرجع السابق، ص 297.

5- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية شروط قبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الط 2، 2004، ص267.

خامسا: من حيث إجراء الصلح:

لا يجوز الصلح في دعاوى المشروعية، لأنها تهدف لحماية النظام القانوني السائد في الدولة بالتالي فإن العمل الإداري، إما أن يكون شرعيا أو غير شرعي، إذ لا يجوز التصالح على عمل غير شرعي، لأن في ذلك مخالفة للقانون، لاسيما أن الصلح يتم تحت رقابة القاضي الإداري إذ لا يعقل أن يساهم هذا الأخير وهو المكلف بحماية مبدأ الشرعية بتطبيقه السليم للقانون في تجاوزه حتى ولو اتفق الأفراد على خلاف ذلك لهذا تعد دعاوى القضاء الكامل المجال الوحيد لإجراء الصلح، لأنها تتحرك أساسا لحماية مراكز قانونية، وحقوق شخصية ذاتية للمعني، وهذه الأخيرة يمكن التصالح بشأنها⁽¹⁾، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة (831) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقوله: "يجوز للجهات القضائية الإدارية، إجراء الصلح في مادة القضاء الكامل".

سادسا: من حيث الجهة القضائية المختصة:

باستقراء قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقانون العضوي لمجلس الدولة، فإننا نلاحظ أن دعاوى القضاء الكامل، ترفع أمام المحاكم الإدارية باعتبارها جهة قضائية ابتدائية، ولو تعلقت الدعوى بجهة إدارية مركزية، وهو ما يميزها عن دعاوى المشروعية والتي يمكن رفعها أمام مجلس الدولة، باعتبارها جهة قضاء ابتدائية ونهائية طبقا لأحكام المادة (811) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والمادة (18) من القانون العضوي لمجلس الدولة.

سابعا: من حيث سلطة القاضي:

إن سلطة القاضي الإداري في دعاوى المشروعية سلطة محدودة ومقيدة، تقف عند التحقق من مدى اتفاق أو مخالفة القرار المطعون فيه لقواعد القانون⁽²⁾ ولا تتعدى إلى أكثر من ذلك فبرغم من محدودية سلطة قاضي المشروعية، إلا أن هذا لا يقلل من شدة فاعلية وقوة هذه الدعاوى في القضاء على أعمال الإدارة غير المشروعة وانهاء آثارها. أما بالنسبة لسلطة القضاء الكامل فهي تمتد للحكم على الإدارة بأعادة التقييم العقار للصاحب الحق وبالتعويض العادل، فيما أصاب الحق الشخصي لرافع الدعوى من أضرار، وكذلك المركز القانوني للطاعن وحقوقه في مواجهة الإدارة. ⁽³⁾ فسلطة القاضي المختص بدعاوى القضاء الكامل أوسع، حيث يمارس سلطة البحث عن مدى وجود الحقوق الشخصية المكتسبة، والاعتراف بوجودها، ثم سلطة البحث عن وجود مساس واضرار بهذه الحقوق، وسلطة تقدير التعويض الكامل والعادل واللازم لإصلاح الأضرار المادية والمعنوية التي أصابت الحقوق الشخصية المكتسبة. ⁽⁴⁾

1- سهام عبدلي، المرجع السابق، ص 13.

2- إبراهيم عبد العزيز شيحا، المرجع السابق، ص 296.

3- سهام عبدلي، المرجع نفسه، ص 14.

4- عمار عوابدي، النظرية المسؤلية الادارية مرجع سابق، ج2/ ص 338.

ثامنا :من حيث حجية الأحكام الصادرة في الدعوى:

تتمتع الأحكام الصادرة في دعاوى القضاء الكامل بحجية نسبية، نظرا لطبيعتها الشخصية(الذاتية) ويقتصر أثرها على أطراف الخصومة، وموضوعها وأسبابها ولا يمتد إلى الغير كذلك دعوى اعادة النظر الحكم يقتصر على أطراف النزاع .عكس الحال بالنسبة للدعاوى المشروعية التي تتمتع بحجية مطلقة، التي تستمد من طبيعتها الموضوعية، حيث يقوم هذا النوع الأخير من الدعاوى على مخاصمة القرار الإداري، والنعي بعدم شرعيته، ويترتب عن ذلك أنه يمكن للغير أن يستند إلى الحكم الصادر بعدم شرعية القرار المطعون فيه، بمعنى أن الحكم الصادر فيها لا يكون أثره قاصرا، على أطراف الخصومة، وإنما يمتد ليشمل، كل من يمس القرار المطعون فيه مراكز قانونيا له سواء مثل في الخصومة أم لم يمثل. ⁽¹⁾

- حسب رأينا وجدنا ان تصنف دعوى اعادة النظر هي دعوي من دعاوي القضاء الكامل وهذا لان خصائص دعوى القضاء الكامل تتوافق مع دعوى اعداد النظر من حيث مصلحة المدعي أين يفصل القاضي في كامل النزاع بإلغاء الترقيم وإعادة تسجيله باسم المدعي . كما ان الحكم فيهما نسبي وليس مطلق حيث يجوز الطعن فيه من الغير خاصة عن طريق اعتراض الغير خارج الخصومة و انها دعوي حقيقية وشخصية لهذا هي اقرب الي دعوى القضاء الكامل .وعليه سوف ندرس خصائصها وشروطها والاحكام الفاصلة فيها وذلك من خلال الفصل الثاني

1- حسن السيد بسيوني، المرجع السابق، ص130 .

خلاصة الفصل الأول

تبنى المشرع الجزائري سياسة عقارية حديثة من خلال جملة من النصوص القانونية المتكاملة ولعل أهمها الامر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري والذي تلتها المراسيم تطبيقية له منها: المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 والمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 ; هذا المرسوم الاخير تناول دعوى خاصة تدعى دعوى اعادة النظر في التقييم العقاري النهائي وقد نصت عليها المادة 16 منه دون ان تحدد هذه تسمية هذه الدعوى وتعتبر المادة 16 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري وجدت ضمن مرسوم صادر بتاريخ 19 ماي 1993 وهو المرسوم 93-123 المعدل للمرسوم 76-63 ، وهذا يعني أنها استحدثت فيما بعد ، أي لا وجود لها في النص الأول ، كما أنه لا وجود لها في الأمر 74-75 القانون الإطار للمسح والسجل العقاري ، وبالتالي فهذا تجاوز للنص محل التنفيذ ، كما أن المادة 16 تقرر حكم ينسف تماما الحقوق المشهورة ضمن السجل العقاري وهذا يعني أن هذه الحقوق غير محمية وليست حجة مطلقة على الغير كما تقتضيه مبادئ الشهر العيني ، كما تمثل لا أمن ولا استقرار للحقوق ضمن السجل العقاري.

- كما ان المشرع وضع موقفه من مبدأ من مبادئ الشهر العيني - مبدأ القوة الثبوتية= وهذا يدخل ضمن سياسته التشريعية وقناعاته ، إلا أن الملاحظ لنص المادة 16 يجدها غير سليمة شكلا بالمرّة ، إذ من جهة الحكم غير مقيد بأي شرط من قبيل تقييده بأجل معين ، كما أنه لا يشمل جميع حالات التقييم النهائي ، حيث نجد حالات عادية يتأسس عليها هذا التقييم ، وهي تلك المستخلصة من المواد 12 ، 13 ، 14 ، من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، كما نجد حالات غير عادية ولم يذكرها المشرع رغم أنها تنتهي بتقييم نهائي من قبيل التقييم المؤقت التنازع فيه حالة المادة 15 من نفس المرسوم ، وحالة التقييم النهائي المتأني من تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء عملية مسح الأراضي (المجهول سابقا) هل تدخل ضمن نطاق إعادة النظر ام لا، كما يعاب على نص المادة أيضا أنه لم يحدد جهة القضاء المختصة ، وما يقصد بإعادة النظر هل يقصد دعوى، وأي دعوى؟؟؟

الفصل الثاني

الاجراءات العملية للدعوى إعادة النظر
في الترقيم العقاري النهائي

في الفصل الثاني نتناول اجراءات رفع الدعوي بعد ان توصلنا في الفصل الاول الي ان دعوي اعادة النظر تعد من دعاوي القضاء الاداري لهذا سوف نطبق عليها مواد ادارية التي خصها قانون الإجراءات المدنية والإدارية ب: (189 مادة تحكم إجراءات التقاضي ابتداء من إجراءات رفع الدعوى إلى التحقيق والحكم فيها، وتنفيذ الحكم وطرق الطعن في الأحكام والصلح.. الخ موزعة من المواد 800 الى 989 إلا أن المشرع الجزائري قد لجأ في بعض الاحيان أثناء ترتيب ووضع النظام الإجرائي المتبع أمام هيئات القضاء الإداري (المحكمة الإدارية ومجلس الدولة) إلى مجموعة من المواد القانونية المنصوص عليها خاصة ضمن الكتاب الأول من هذا القانون، مما يعني أن بعض المسائل القانونية لها أحكام مشتركة أي أنها خاضعة للأحكام العامة للإجراءات العامة التي تحكم الدعوى المدنية ومثال ذلك نص المادة الاولى من ق إ م ا حيث " تطبق أحكام هذا القانون على الدعوى المرفوعة أمام الجهات القضائية العادية والجهات القضائية الإدارية " ومن هذا القبيل سوف ندرس في هذا الفصل ونقسمه كما يلي:

المبحث الأول: شروط الدعوى إعادة النظر وإجراءاتها ووسائل التحقيق فيها

- من خلال بحثنا تعرفنا ان دعوى إعادة النظر تعد دعوى ادارية ذات طبيعة خاصة تتعلق بالنزاعات التقييم النهائي ولهذا سندرس في هذا المبحث شروطها واجراءاتها ووسائل التحقيق فيها. وعلى هذا الأساس سنتناولها كما يلي :

المطلب الأول: شروط الدعوى العامة والخاصة:

قبل أن يبحث القاضي في موضوع الدعوى عليه أن يبحث في مدى توافر شروطها اذا اختلف شرط من شروطها حكم بعدم قبولها ولا ينتقل إلى دراسة موضوعها إلا اذا توافرت شروط القبول، فما هي هذه الشروط؟. لقد عدت المادة 13 ق م ا هذه الشروط بنصها على ما يلي " : لا يجوز لأي شخص التقاض ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقومها القانون."

كذلك أشارت هذه المادة في فقرتها الثالثة إلى شرط " الإذن " اذا ما اشترطه القانون، والملاحظ قد اعتبر الأهلية من إجراءات الخصومة وليست من شروط الدعوى⁽¹⁾. وهو النهج الذي انتهجه المشرع الجزائري حين اصدره لقانون الاجراءات المدنية والادارية رقم: 08_09 ويمكن تقسيم شروط الدعوى الي شروط الدعوى العامة و شروط خاصة ومن ثم يقسم المطلب الي: (الفرع الأول)الشروط العامة وفي (الفرع الثاني)الشروط الخاصة.

الفرع الاول:الشروط العامة للدعوى إعادة النظر: فان شروط الدعوى إعادة النظر يوجد شروط العامة كأى دعوى وهي: الصفة -المصلحة -الأهلية وسوف نتعرف عليها في الفقرة التالية:

اولا- الصفة:

1- تعريف الصفة: هي الحق في المطالبة امام القضاء بصفة عامة و تثبت بمجرد إثبات الحق وحصول الاعتداء عليه، فيكون لصاحب الحق المعتدي صفة في المقاضاة المعتدي. و هكذا قد استقر القضاء على عدم قبول الدعوى المقامة من شخص له قرابة مع من مس القرار المطعون فيه بمصلحتهم كالأب الذي يحضر الي محكمة يطلب إلغاء قرار مس مصلحة ابنه لانعدام الصفة، فالمصلحة هنا بالنسبة للاب ليست شخصية ومباشرة.

كما لم يقبل القضاء دعوى حلول الورثة محل مورثهم في مواصلة دعوى إعادة النظر إلا اذا كانت لهم مصلحة شخصية متميزة عن مصلحة مورثهم. كما إن التمييز بين الصفة والتمثيل القانوني مهم، ففي حين تتعلق الصفة بشروط قبول الدعوى يتعلق التمثيل القانون بإجراءات مباشرة الخصومة، ومن ثم يترتب على فساد التمثيل بطلان إجراءات مباشرة الخصومة وليس عدم قبول الدعوى. وهكذا فإن التمييز يظهر في المادة (828 ق م ا) التي نصت

على التمثيل بينما الصفة منصوص عليها في المادة (13 ق م ا) مما يؤكد أن المشرع الجزائري يميز بين الاثنين من خلال النص على كل منهما في مادة مستقلة.

1- ينظر: المادة 459 ق م ا القدم تنص عليها إلى جانب الصفة والمصلحة.

2- عملية التمثيل القضائي:

طبقا لنص المادة 828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على أن تمثيل الدولة القانوني يكون بالوزير (مع مراعاة النصوص الخاصة عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الادارية طرفا في الدعوى بصفة مدعي أو مدعي عليه تمثل بواسطة الوزير المعني الوالي رئيس المجلس الشعبي البلدي على التوالي والممثل القانوني بالنسبة للمؤسسة ذات الصبغة الادارية) فيما يخص التمثيل القضائي المتعلق بمنازعات التقييم النهائي وقد مرت بثلاثة مراحل: مرحلة الاولى _ منحت للوالي المختص اقليميا يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بأمالك الدولة والشؤون العقارية وهذا ما أكدته المادة 111 من المرسوم رقم 63\76 تنص (ان تمثل الدولة محليا في العدالة من قبل الوالي يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون املاك الدولة و الشؤون العقارية) غير انه بصدور قرار بتاريخ 11\02\1992 اصبح صفة التمثيل ممنوح لمدراء املاك الدولة المختصين اقليميا وذلك باصدار توكيلات للاعوان المكلفين بمكتب المنازعات وذلك لتمثيل الوزير المكلف بالمالية علما انه تم الغاء هذا القرار بموجب صدور قرار المؤرخ 20\02\1999 حيث منحت بموجبه صفة التمثيل القضائي الي مديري الحفظ العقاري،⁽¹⁾ حسب اختصاصه الاقليمي كما منح هذا القرار صفة التمثيل الي المدير العام على مستوى المركزي لمتابعة المنازعات المتعلقة باملاك الدولة والحفظ العقاري امام المحكمة العليا ومجلس الدولة. وعليه بحسب المرسوم التنفيذي المتعلق بتنظيم مديريات أملاك الدولة⁽²⁾، تمثل الدولة أمام المحاكم والمجالس القضائية من قبل مديرية أملاك الدولة والحفظ العقاري على مستوى الولاية وليس من قبل وزير الاقتصاد أو المالية. وأخيرا يمكن القول في مجال الدعاوى المتعلقة بالسجل العقاري الذي تسيره محافظة عقارية منشأة لدى أملاك الدولة، تمثل الدولة محليا في العدالة من قبل الوالي يساعده في ذلك رئيس مصلحة الولاية لشؤون أملاك الدولة فيما يخص حالة العقار. أما بالنسبة لباقي الهيئات العمومية الأخرى فقد نصت المادة 828 ق م ا أنها تمثل أمام القضاء بواسطة ممثليها القانونيين المفوضين لهذا الغرض وإن ممثل الشخصية المعنوية هو دائما عموما يكون مديرها.

ثانيا- المصلحة:

1- تعريف المصلحة: ويقصد بالمصلحة الفائدة العملية التي تعود على رافع الدعوى فإذا انتفت تلك المصلحة لفائدة رافعها فلا تقبل دعواه، كما تعني كذلك أنها الغاية والهدف التي تهدف من خلالها الدعوى ، والمصلحة ليست شرطا لقبول الدعوى فحسب، وإنما هي شرط لقبول أي طلب أو دفع أو طعن في حكم قضائي ويشترط في المصلحة أن تكون قانونية، مباشرة وشخصية، قائمة.

1- خالد رمول، محافظ العقارية كالية الحفظ العقاري في التشريع الجزائري، 2001، ص 140_141
 2 راجع (المادة 8 الفقرة 6) من المرسوم التنفيذي رقم 91_65 المؤرخ في (2\3\91) المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري (جريدة رسمية عدد 10 سنة 1991)

2- تحديد مصلحة المدعي بأعادة النظر في التقييم النهائي:

أ- المصلحة القانونية:

بمعنى أن تستند إلى حق أو مركز قانوني بحيث تكون غاية الدعوى حماية هذا الحق أو المركز القانوني أما اذا كانت المصلحة لا تستند إلى حق أو مركز يقره القانون فهي مصلحة اقتصادية لا تكفي لقبول الدعوى ولهذا فلا تقبل دعوى تاجر بطلب حل شركة تجارية تنافسه في تجارته مثال: هبة عقارية (فما دام رباح الدعوى ليس طرفا في عقد الشركة فلا يحق له طلب بطلانها اذا المصلحة في هذا الغرض مصلحة اقتصادية وليست قانونية.

ب- المصلحة المباشرة والشخصية:

يقصد بذلك أن يكون رافع الدعوى هو صاحب الحق أو المركز القانوني محل النزاع أو نائبه ولذا لا تقبل دعوى ابن في حال حياة أبيه ببطلان تصرف أجراه الوالد لأن مصلحة الابن لا تقرر إلا بوفاة والده..

ج- المصلحة القائمة:

بمعنى أن يشترط لقبول الدعوى أن تكون المصلحة فيها قائمة ويقصد بذلك أن يكون حق رافع الدعوى الذي يقصد حمايته قد وقع عليه الاعتداء بالفعل مثل دعوى منع التعرض و الدعوى الاستحقاق للعقار، دعوى وقف الأعمال الجديدة والمصلحة في هذا الصدد محتملة لأن الضرر لم يحصل وإنما الغرض منها تفادي وقوعه بتفادي التعرض قبل حصوله⁽¹⁾.

ثالثا: الأهلية شرط لصحة إجراءات :

المقصود هنا هو أهلية الأداء أمام القضاء، والأهلية لدى بعض الفقهاء ليست شرطا لقبول الدعوى وإنما هي شرط لصحة إجراءاتها⁽²⁾، فإذا باشر الدعوى من هو ليس أهلا لمباشرتها كانت دعواه مقبولة ولكن إجراءات الخصومة تكون باطلة. وعليه فإذا كان المدعي متمتعاً بأهلية التصرف عند رفع الدعوى، ثم طرأ أثناء سير الإجراءات ما أفقده الأهلية كتوقيع حجر عليه. فإن الدعوى تظل صحيحة ولكن يوقف النظر في الخصومة إلى أن تستأنف في مواجهة من له حق في مواصلتها كالقيم على المحجور عليه. ويبدو أن المشرع الجزائري قد أخذ بهذا الرأي، فقد نص على الأهلية في المادة (64 ق م ا) ضمن الدفع بالبطلان بطلان الإجراءات وجعلها من النظام العام يثيرها القاضي من تلقاء نفسه (م 65 ق م ا) بينما نص على الصفة ضمن شروط الدعوى ولهذا الاتجاه الجديد المنتهج ضمن هذا القانون عدل المشرع الجزائري موقفه السابق حيث كانت الأهلية منصوص عليها في المادة 459 ق م ا القديم.

1-عمار بلغيث،الوجيز في الإجراءات المدنية،دار العلوم للنشر والتوزيع ،(ب.ط)،الجزائر،2002.ص48

2- مسعود شيهوب :المرجع السابق ، ص322

الفرع الثاني: الشروط الخاصة لدعوى إعادة النظر:

فان شروط الدعوي إعادة النظر يوجد الشروط الخاصة وهي: مبدأ التفرد الدعوى (الوحدة العقارية) وشهر عريضة .. الخ : وهي الشروط التي سوف نتطرق اليها بالتفصيل في الفروع التالية:

اولا- :الاختصاص النوعي والاقليمي:

1-الاختصاص النوعي: إن معيار الاختصاص في الجزائر يرتكز على أساس المعيار العضوي أي أن العبرة في تحديد اختصاص القضاء الإداري تكون على أساس وجود الإدارة(مدعية أو مدعى عليها)طرفا في منازعة ما، فكلما كانت الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في النزاع كلما انعقد الاختصاص القضائي الإداري بغض النظر عن طبيعة النشاط وهو الأمر الذي أكدته المادة 800⁽¹⁾ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية.ويعنى أن المحاكم الإدارية هي صاحبة الاختصاص لما يكون أحد طرفي المنازعة المتعلق بالتقييم النهائي شخصا من أشخاص القانون العام و وبمفهوم المخالف لنص المادة 516 قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تحصر اختصاص أشخاص القانون الخاص، وبذلك جعلت ذات المنازعات المتعلقة بأشخاص القانون العام تخرج عن اختصاصها، وتدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري هذا إضافة إلى اختصاص الفصل في منازعات التقييم النهائي التي لم ترد الإشارة لها ضمن أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية و بذلك يستخلص مما سبق ان المحاكم الإدارية تختص بالفصل في منازعات العقارية الآتية:

-منازعات التقييم المؤقت الذي يكوف أحد أطرافها شخصا من أشخاص القانون العام

-منازعات التقييم النهائي (الدفتر العقاري).

-المنازعة في قرا رات المحافظ العقاري (رفض الايداع ورفض الإجراء ورفض الشهر) وهو الاختصاص القضائي الذي أكدته المحكمة العليا بموجب عدة قرارات منها القرار رقم 392317 :المؤرخ في 2007/03/14والذي جاء فيه " : أنه ينعقد الإختصاص النوعي للقضاء الإداري متى كانت وكالة مسح الأراضي أو المحافظة العقارية طرفا في النزاع.حيث ان كل من وكالة مسح الأراضي والمحافظة العقارية هما مؤسستان عموميتان ذاتا طابع إداري كانتا طرفا فيالنزاع ومع هذا تمسك قضاة الموضوع باختصاصهم النوعي مع أن الاختصاص النوعي من النظام العام".

2-الاختصاص الإقليمي⁽²⁾:تنص المادة 37 ق ا م ا على " يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها

آخر موطن له، وفي حالة اختيار موطن يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار،

1- بنظر الي المادة 800 من ق ا م ا

2- ينظر المادة 803 ق ا م ا.

ما لم ينص القانون على خلاف ذلك" هذا ونسبة للمادة 803 ق ا م ا التي حددت الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية وفقا للمادة 37 المذكورة أعلاه والمادة 38 والتي نصت على " في حالة تعدد المدعى عليهم، يؤول الاختصاص للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم." فالقاعدة العامة في تحديد الاختصاص الإقليمي هو موطن المدعى عليه أو آخر موطن له أو الموطن المختار. اما استثناءا على هذه القاعدة العامة يكون الاختصاص وجوبا أمام المحاكم الإدارية فيما يتعلق بالقضايا المرتبطة بالعقار بموقع العقار وبمأن دعوى إعادة النظر تنظر في النزاع المتعلق بالتقييم النهائي الذي يكون موضوعه العقاران الاختصاص يكون للمحكمة الادارية التي يقع في اقليمها العقار محل النزاع .

ثانيا- مبدأ أفراد دعوى النظر:

لم يمنع المشرع قيد الدعاوى بصورة جماعية رغم أن المادة 13 من القانون الجديد جاءت بصيغة الفرد. ويستمد القياس هنا من ذكر المدعى عليه الذي جاء بصيغة الفرد مع أن الدعوى قد تقام ضد مجموعة أشخاص عملا بالمادة 38 من القانون الجديد التي تنص: " في حالة تعدد المدعى عليهم "، كأن يقاضي الوارث باقي الورثة في دعوى قسمة عقار فالمعيار إذن ليس إنما بوحدة المصلحة ووحدة الموضوع. وكما لا يجوز رفع دعوى من طرف أكثر من واحد عند اختلاف موضوع الخصومة بالنسبة لهم، فإنه لا يجوز كذلك رفع دعوى ضد مجموعة أشخاص يختلف موضوع المطالبة بالنسبة إليهم. الأصل حينئذ هو تفريد الدعوى بحيث يتقاضى كل مدعى بصفة فردية ضمانا لجسنة سير العدالة. لكن إذا أقيمت الدعوى بعريضة جماعية استثناء، فتكون مقبولة كلما احتوت على ارتباط كاف ناتج عن وحدة الأطراف ووحدة المسائل المثارة لحماية لمصلحة جماعية⁽¹⁾. أما عن رفعت الدعوى من مجموعة والأشخاص في شكل دعوى مشتركة وكانت الدوافع والأسباب مختلفة، فيتعين على القاضي رفض الدعوى⁽²⁾ لكن الاشكال يثور عند بعض من القضاء بالنسبة للمبدأ أفراد الطلب القضائي، وهو المبدأ الذي جاء قياسا على مبدأ التخصيص الوارد ضمن مبادئ الشهر العيني، إذ مفاده أن الوحدة العقارية يخصص لها بطاقة عقارية مستقلة، تقوم معها وجودا وعدما منذ لحظة إيداع وثائق المسح، فيجب إذن أن يتقيد الطلب القضائي في محله بهذه الوحدة العقارية، غير أن الواضح أن هذا المبدأ لا يجد له مبرر في القضاء طالما أن الإلتزام به

1- قرار رقم 153115 مؤرخ 09\12\1997 مجلة قضائية عدد 2 لسنة 1997 ص 104

2- قرار رقم 47870 مؤرخ 27\06\1988 مجلة قضائية عدد 2 لسنة 1992 ص 108

أو عدم الإلتزام به لا يحدث أي اثر مباشر على تحقيق القضاء محل الحكم القضائي، وبالتالي يبقى هذا المبدأ فيه إرهاباً للمتقاضين لأنه يقتضي العديد من الدعاوى القضائية بعدد الوحدات العقارية حتى ولو كانت توفرت وحدة الخصوم في كل هذه الدعاوى، وهي الحالة المتوفرة في ملكيات العقارات ذات المساحة الكبيرة التي تقسم بموجب وثائق المسح الى العديد من الوحدات العقارية وتسجل باسم شخص واحد قد يكون الدولة في حالة الجهول فليس من العدالة ان يقيم المدعي عدداً من الدعاوى في مواجهة خصم واحد وبنفس وسائل الادعاء، فهذا فيه مخالفة لمبدأ تقريب وتسهيل الوصول إلى القضاء.

لكن الاشكال يثور عند بعض من القضاء بالنسبة للمبدأ أفراد الطلب القضائي، وهو المبدأ الذي جاء قياساً على مبدأ التخصيص الوارد ضمن مبادئ الشهر العيني، إذ مفاده أن الوحدة العقارية يخصص لها بطاقة عقارية مستقلة، تقوم معها وجوداً وعلماً منذ لحظة إيداع وثائق المسح، فيجب إذن أن يتقيد الطلب القضائي في محله بهذه الوحدة العقارية، غير أن الواضح أن هذا المبدأ لا يجد له مبرر في القضاء طالما أن الإلتزام به أو عدم الإلتزام به لا يحدث أي اثر مباشر على تحقيق القضاء محل الحكم القضائي، وبالتالي يبقى هذا المبدأ فيه إرهاباً للمتقاضين لأنه يقتضي العديد من الدعاوى القضائية بعدد الوحدات العقارية حتى ولو كانت توفرت وحدة الخصوم في كل هذه الدعاوى، وهي الحالة المتوفرة في ملكيات العقارات ذات المساحة الكبيرة التي تقسم بموجب وثائق المسح الى العديد من الوحدات العقارية وتسجل باسم شخص واحد قد يكون الدولة في حالة الجهول فليس من العدالة ان يقيم المدعي عدداً من الدعاوى في مواجهة خصم واحد وبنفس وسائل الادعاء، فهذا فيه مخالفة لمبدأ تقريب وتسهيل الوصول إلى القضاء.

ثالثاً- الميعاد رفع الدعوى

لقد نصت المادة 16 من المرسوم المذكور اعلاه (لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي يتم بموجب أحكام المواد 12 و13 و14⁽¹⁾ من هذا الفصل الاعن طريق القضاء....) باستقراءنا هذه المادة نستنتج أن المشرع قد اعطى للاشخاص المتنازع في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي وإعادة النظر فيها لكنه لم يحدد اي أجل لدعوى إعادة النظر وهذا سيجعلها تمارس في اي وقت وبالتالي يكون هناك تهديد مستمر للحقوق المشهورة في السجل العقاري سواء لاصحابها او لخلفهم الذي تنتقل اليه

1-المرسوم رقم 63/76 المتعلق بآتسيس السجل العقاري

رابعاً- وجوب توقيعها من طرف محامي:

يجب أن تكون عريضة رفع الدعوى الرامية إلى طعن أحد القرارات الصادرة بشأن إلتقييم العقاري موضوع الدراسة موقعة من محامي تحت طائلة عدم القبول وفقاً لنص المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع مراعاة أحكام المادة 827 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تعفي الدولة والأشخاص المعنوية (الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية) من التمثيل الوجوبي بمحامي في الادعاء أو الدفاع أو التدخل. واشتراط توقيع العريضة من طرف محامي واعتباره من النظام العام الذي لا يجوز الإخلال به ، يرجع إلى أن إجراءات التقاضي.أما المحكمة الإدارية تحتاج إلى خبرة وكفاءة لا تتوافر إلا في المحامي، فضلاً عن أن التقاضي أما مجلس الدولة يتطلب أن يكون المحامي معتمداً لديه أي أن يكون أكثر خبرة وأقدمية.

خامساً-شهر العريضة دعوى إعادة النظر.:

إذا كانت الحقوق العينية الأصلية العقارية تشهر بالمحافظة العقارية بالتسجيل على البطاقة العقارية للعقار، والحقوق العينية التبعية العقارية تشهر بالقيود ، فإن الدعوى إعادة النظر تشهر بالتأشير الهامشي⁽¹⁾ على البطاقة العقارية للعقار بالمحافظة العقارية،لقد نصت المادة 15 الفقرة الاخيرة من المرسوم المذكورة اعلاه (كل حق للملكية وكل حق عيني اخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير الامن تاريخ يوم اشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية ...) كما نصت عليها المادة 85 من المرسوم 63/76 : (إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقاً طبقاً للمادة 14/ف4 من الأمر 74/75 ، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه التأشير الاشهار، وأكدت على ضرورة الشهر الدعاوى العقارية حسب المادة 519 من قانون 09/08 : " ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون ، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها."

نستنتج مما سبق أن الدعاوى القضائية محل الشهر العقاري هي تلك المرتبطة بالنزاعات حول الملكية العقارية أو الحقوق العينية الأصلية الأخرى ذلك أن كل من الإبطال أو الفسخ أو التعديل أو النقص أو الإلغاء تنصب على التصرفات القانونية التي هي في الغالب الأعم اتفاقات تعاقدية بين الأفراد في إطار العقود المدنية أو قرارات استفادة أو تنازل عن أملاك عقارية في إطار العقود الإدارية بموجب قرارات إدارية عن مختلف الهيئات العمومية الإدارية خاصة البلدية أو الولاية أو مديرية أملاك الدولة... إلخ.

وطالما أن النزاع منصب على أصل الملكية العقارية وجب شهر الدعاوى القضائية حتى تجعل المتعامل في العقار على علم بحالته القانونية⁽¹⁾

يكمن دور المحافظ العقاري في العمل على تحديد ومعرفة طرق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على عقارات عن طريق الإشهار العقاري حسب نص المادة الأولى والثانية من المرسوم 63/76. وتكمن أهمية شهر دعوى إعادة النظر في القرارات الإدارية الغير مشروعة الواقعة على العقار في إعلام الغير بحالة العقار، وكذا نظرا لنتائج هذه الدعوى بإزالة كل الآثار بما فيها الأثر العيني الناقل للملكية وبالتالي نزع العقار في أي يد كان تبعا لأثر إعادة الحالة لما كنت عليه قبل إعادة التقييم ، بما يستوجب شهر الدعوى القضائية لإعلام الغير بوضع العقار .لأنه فيه مساس بالوحدة العقارية مساحة أو حدودا أو موقعا، ويظهر أثر ذلك بالنسبة للأطراف متعاقدة وبالنسبة للغير لمعرفة التعيين الدقيق للعقار محل أي عقد رسمي

1- مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص41

في موضوع إلزامية شهر دعاوى القضائية العقارية انقسم القضاء بشأنها إلى اتجاه يجعل من شهرها اختياري وبين اتجاه أقر إجبارية شهر الدعوى تحت طائلة عدم قبول الدعوى حسب نص المادة 85 من المرسوم 63/76: " إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم اشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم اشهارها مسبقا. ..."⁽¹⁾

1: - موقف مجلس الدولة من حيث اشهار العرائض :

استقر مجلس الدولة على اعتبار اشهار العريضة قيد على رفع الدعوى و أن هذا الإجراء من النظام العام يستوجب على القاضي اثارته من تلقائي نفسه. إن هدف اشهار العريضة هو إعلام الغير بهذا النزاع وبالتالي يصبح هذا الشهر من النظام العام حفاظا على حقوق الغير مجلس الدولة اعتبر اشهار الدعوى قيد و إن لم يكن كذلك فإنه يكون هناك عدم قبول الدعوى شكلا و مضمونا. ويكون شهر الدعوى بعد عرضها على محكمة ثم أخذها إلى المحافظة العقارية وشهرها للخصم

- موقف المحكمة العليا من حيث اشهار العرائض

المحكمة العليا تضاربت في قراراتها و اعتبرت أن خرق هذا الإجراء لا يتعلق بالنظام العام الغرفة المدنية قضي بأن عدم اشهار العريضة لا يترتب عليه أي بطلان لأن المشرع أحال تطبيق المادة 13 و المادة 14 من الأمر 75-74 على مرسوم هذه الإحالة تتعلق فقط بالمسائل الفنية دون المسائل القانونية. طبعا صدر المرسوم المؤرخ في 22 مارس 1975 في المادة 85 التي نصت على عدم قبول الدعوى إذا لم يتم إشهارها. أما الغرفة العقارية للمحكمة العليا أخذت موقفا وسطا . يعتمد على البطلان النسبي أي لا يجوز للقاضي اثاره مسألة اشهار العريضة من تلقاء نفسه إلا إذا أثارها الخصم إلا للخصوم وحدهم صفة الإثارة بعدم القبول كجزء عن الشهر المسبق و يهدف إلى حماية مصالح الخواص.

هذا الكلام قبل صدور قانون اجراءات مدنية و اجراءات إدارية لأنه كان يتعلق بالمادة 85 من قانون السجل العقاري. جاء قانون اجراءات مدنية و اجراءات إدارية ووسع وتدخّل المشرع بنص المادة 17 ووضع حدا للجدل حول شرط إشهار عريضة افتتاح الدعوى بالنسبة للدعوى المتعلقة بالعقار أو بحق عيني مشهر طبقا للقانون :

المطلب الثاني: اجراءات الدعوى اعادة النظر ووسائل التحقيق فيها:

في هذا المطلب نتناول في الفرع الاول اجراءات الدعوى والتي تتمثل في تحرير عريضة وذكر بيناتها(مثل ذكر تاريخ عريضة والجهة القضائية...الخ والفرع الثاني كذلك نذكر وسائل التحقيق والتي هي الخبرة و والشهود والمعينة...الخ-و هذا ماسوف نتعرف عليه كمايلي:

الفرع اول: بيانات العريضة وتحديد طلبات الدعوى و تبليغها.

الفرع الثاني: ووسائل التحقيق في طلبات الدعوى اعادة النظر

-الفرع اول: بيانات العريضة وتحديد طلبات الدعوى و تبليغها.

لا يمكن مباشرة الدعوى الا من أحد أطراف الخصومة -المدعي عادة -ليفصح عن إرادته في الالتجاء إلى القضاء، لحماية مركز قانوني له ضد اعتداء وقع عليه. ويكون هذا الإفصاح عن الإرادة في صورة "عريضة رفع دعوى"والتي يجب أن تشتمل على عدة بيانات لازمة لصحتها حددتها المادتين 14 و 15 من ق ا . ج .م. ا وهو ماسوف نتعرف عليه في الجزئي الاول . كما نتعرف على اجراءات تبليغها الي للخصم في الجزئية الثانية وهذا بالتفصيل في ما يلي:

أولا-بيانات العريضة وتحديد طلبات الدعوى كما يقتضيه السجل العقاري وتسجيلها

1- تحرير عريضة الدعوى وبياناتها: يجب أن تشمل عريضة رفع الدعوى على بيانات حددتها المادتين 14 و 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي جاء فيها: نص المادة 14: "ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة، موقعة ومؤرخة، تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه ، بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف" نص المادة " : 15 يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى، تحت طائلة عدم قبولها شكلا البيانات الآتية: (1):

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.

- اسم ولقب المدعي وموطنه.

- اسم ولقب وموطن المدعي عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم ، فأخر موطن له.

1- ينظر المادة 15، والمادة 816

- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.
- عرضاً موجزاً لوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى. الإشارة، عند الاقتضاء، إلى المستندات والوثائق المؤيدة لدعوى". من استقراء نص المادتين المذكورتين أعلاه، فإنه تظهر أهمية ذكر هذه البيانات في عريضة رفع الدعوى في مايلي

2_ تاريخ رفع الدعوى : يجب وفقاً لنص المادة 14 أن تكون عريضة رفع الدعوى مؤرخة ولا تخفى أهمية هذا البيان، فمن هذا التاريخ تعتبر الدعوى مرفوعة وتنتج آثارها القانونية كما يمكن معرفة ما إذا كانت الدعوى رفعت في الميعاد أو بعد فواته.

3- الجهة القضائية :

هي المحكمة المرفوعة أمامها الدعوى، والغرض من ذلك أن يلتقي الخصمان أمام محكمة واحدة، ولا يتحقق هذا الغرض إلا إذا حدد المدعي للمدعي عليه المحكمة المطلوب حضوره أمامها تحديداً دقيقاً ، فلا يكفي أن يطلب منه الحضور أمام " المحكمة المختصة " فقد تختص بالدعوى أكثر من محكمة.

4- أطراف الخصومة وموطنهم:

يجب أن تشمل عريضة رفع الدعوى على أسماء أطراف الخصومة وموطنهم والغرض من ذلك هو إعلان الأطراف في هذا الموطن بغرض إعلان المدعي بالأوراق المتعلقة بالدعوى في هذا الموطن.

5- عرض وقائع الدعوى :

يجب أن تشمل عريضة رفع الدعوى على عرض موجز لأهم الوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى، وذلك حتى يقف المدعي عليه على المطلوب منه، وأساس ذلك حتى يتهيأ للدفاع قبل حضوره أمام المحكمة، كما يسمح لمعارض أن يكون فكره عن الدعوى المطلوب منه الفصل فيها ،وما إذا كان مختصاً بها أو غير مختص، فضلاً عما يحققه هذا البيان من جدية الدعوى⁽¹⁾.

1- أحمد السيد صاوي ، الحقوق العينية الأصلية(حق الملكية في ذاته)،دار النهضة العربية،،2008. ، ص 616- 615

6 - الإشارة إلى المستندات والوثائق المؤيدة لدعوى:

يجب الإشارة للمستندات والوثائق المؤيدة لدعوى أي الأوراق المتعلقة بها وتنقسم إلى قسمين

أ- مستندات لازمة لقبول الدعوى

ب - ومستندات مؤيدة للأدعاءات التي تتضمنها الدعوى⁽¹⁾ والتي يجب أن تودع بأمانة ضبط الجهة القضائية، بأصولها أو نسخ رسمية منها أو نسخ مطابقة الأصل، وتبلغ للخصم عملاً بنص المادة 21 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وايضا ذكر أحد البيانات المذكورة بنص المادة 15 أعلاه يترتب عليه عدم قبول عريضة رفع الدعوى.

7_ قيد الدعوى ودفع الرسوم:

متى تم تحرير عريضة رفع الدعوى، وجب على المدعي أن يتقيد بها إلى كتابة ضبط المحكمة التي يريد رفع الدعوى أمامها، ولا تقيد العريضة الافتتاحية إلا بعد دفع الرسوم المحددة قانوناً، ما لم ينص القانون بخلاف ذلك يفصل رئيس الجهة القضائية في كل نزاع ويعرض عليه حول دفع الرسوم، بأمر غير قابل لأي طعن حسب المادة 17 من قانون الاجراءات المدنية والادارية. لقد نصت المادة 16 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "تقيد العريضة حالاً في سجل خاص تبعاً لترتيب ورودها، مع بيان أسماء وألقاب الخصوم ورقم القضية وتاريخ أول جلسة. يسجل أمين الضبط رقم القضية وتاريخ أو الجلسة على نسخ العريضة الافتتاحية، ويسلمها للمدعي بغرض تبليغها رسمياً للخصوم. يجب احترام اجل عشرين 20 يوماً على الأقل من تاريخ تسليم التكليف بالحضور، والتاريخ المحدد لأول جلسة، ما لم ينص القانون خلاف ذلك يمدد هذا الاجل امام جميع الجهات القضائية الى ثلاثة اشهر، اذا كان الشخص المكلف بالحضور مقيماً بالخارج".

ثانياً: تبليغ العريضة والمرفقات المتعلقة بالملف:

التبليغ أو الإعلان القضائي هو وسيلة علم الشخص بما يتخذ ضده من إجراءات وأساسه فكرة المواجهة، إذ لا يجوز اتخاذ أي إجراء ضد شخص دون تمكينه من الدفاع عن نفسه والوسيلة إلى ذلك هي الإعلان بالإجراءات ولذلك يهتم المشرع بإعلان الدعوى إلى المدعى عليه لأن الخصومة لا تنعقد، إلا بالإعلان الصحيح⁽²⁾

1- بوبشير محمد امقران، قانون الإجراءات المدنية، (نظرية الدعوى نظرية الخصومة الإجراءات الاستثنائية)، المطبوعات الجامعية، 2008، ص 208.

2- عبد الباسط جمبجي، مبادئ المرافعات في قانون المرافعات الجديد، المرجع السابق، ص 291

— فيجب على المدعي بمناسبة تسجيله للعريضة أن يبلغ خصمه وذلك عن طريق المحضر القضائي حيث من بين صلاحيات المحضرين القضائيين بما يسمى التكليف بالحضور الذي يعده هذا الأخير لتبليغ خصمه، وفي كل الأحوال فإن العمل الذي يقوم به يجب ان يكون محررا كتابيا وأن ينقل إلى علم الطرف الموجه إليه عن طريق إجراء التبليغ ويجزر هذا العمل باللغة العربية⁽¹⁾

هذا وقد اشترط المشرع الجزائري بعض البيانات المنصوص عليها في المادة 18 ق م ا الواجب توفرها في المحضر وهي كالتالي:

- 1- اسم ولقب المحضر القضائي وعنوانه المهني وختمه وتوقيعه وتاريخ التبليغ الرسمي وساعته.
- 2- اسم ولقب المدعي وموطنه.
- 3- اسم ولقب الشخص المكلف بالحضور وموطنه.
- 4- تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.
- 5- تاريخ أول جلسة وساعة انعقادها.

وذلك حتى يتسنى للمدعي عليه تنظيم دفاعه، وإخباره بالدعوى المرفوعة ضده، ويترب عدم صحة التكليف بالحضور كإغفال بعض البيانات اللازمة في المادة السابقة الذكر وذلك تحت طائلة البطلان.

كما أنه يجب على المحضر القضائي أن يعد محضرا ثانيا يسمى محضر تسليم تكليف بالحضور تدون فيه كل البيانات اللازمة في المادة 18 ق م ا ويضاف إليه البيانات التالية:

- الإشارة إلى طبيعة الوثيقة المثبتة لهويته مع بيان رقمها وتاريخ صدورها.
- في حالة رفض المدعي عليه التوقيع على المحضر يشير إلى ذلك المحضر القضائي . كما يشير إلى حالة استحالة تسليم العريضة الافتتاحية للمدعي عليه⁽²⁾

إذا استحال المبلغ له التوقيع يجوز له ان يصمم وعلى المحضر القضائي الإشارة إلى ذلك. -ينبه المدعي عليه أنه في حالة عدم امتثاله للحضور في الجلسة المقررة سيصدر ضده حكم غيابي، غير أنه يجوز للخصوم الحضور للجلسة إما شخصيا أو بواسطة محاميهم أو وكلائهم⁽³⁾

1- - راجع المادة 8 ق م ا.

2- راجع المادة 19 ق م ا.

3- راجع المادة 20 ق م ا

وقد يتم التكليف بالحضور بعدة أشكال وذلك عن طريق ممثليهم القانوني ويكون تبليغ الشخص المعنوي بمثابة التبليغ لشخص المطلوب تبليغه اذا تم إلى ممثله القانوني أو إلى مفوض هذا الأخير 408 ق م ا وحسب المادة 414 ق م ا فإذا كان الشخص المطلوب تبليغه رسمياً الذي له موطن في الخارج يتم تبليغه وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في الاتفاقيات القضائية. أما إذا كان الشخص المطلوب تبليغه لا يملك موطناً معروفاً، يجرى المحضر القضائي محضراً يضمه الإجراءات التي قام بها، ويتم التبليغ الرسمي بتعليق نسخة منه بلوحة الإعلانات بمقر المحكمة ومقر البلدية التي كان بها آخر موطن. وإذا رفض الأشخاص الذين لهم صفة تلقي التبليغ الرسمي، استلام محضر التبليغ، فإنه تطبق أحكام الفقرة الأولى من المادة 412 ق م ا وعلاوة على ذلك يرسل التبليغ الرسمي برسالة مضمّنة مع الإشعار بالاستلام إلى آخر موطن له. ويثبت الإرسال المضمون والتعليق بختم إدارة البريد أو تأشير رئيس المجلس الشعبي البلدي أو موظف مؤهل لذلك أو رؤساء أمناء الضبط، حسب الحالة.

بالإضافة إلى هذا فإن المحضر القضائي يقوم بالتبليغ الرسمي بناءً على طلب الشخص المعنى مهما كانت صفته بأن يجرى بشأنه محضراً في عدد من النسخ تكون مساوية لعدد الأشخاص الذين تم تبليغهم رسمياً.

الفرع الثاني : وسائل التحقيق في طلبات الدعوى إعادة النظر

يعتبر التحقيق من أهم الوسائل التي يلجأ إليها القاضي المقرر، وذلك من أجل تبيان حقيقة النزاع وتكوين القناعة اللازمة للبت والفصل فيه وتمثل وسيلة التحقيق في الآليات التالية⁽¹⁾

ولا: الخبرة ونتائجها:

ولقد عرفت المادة 125 من القانون 08_09 وفقاً للمعيار الغائي، حيث نصت على " :تهدف الخبرة إلى توضيح واقعة مادية تقنية أو عملية محضمة للقاضي"⁽²⁾، ويعين الخبير وفقاً للسلطة التقديرية للقاضي، فله أن يلجأ أو لا يلجأ إلى تعيين الخبير، وتتلخص مهمته في تقديم الإيضاحات والمعلومات اللازمة لمساعدة القاضي على الإحاطة بالقضية، مع أن الخبرة لا تلزم القاضي ولا تقيده، واللجوء إلى الخبرة لا يكون إلا في المسائل التي تتجاوز المعارف العلمية والتقنية للقاضي كالمحاسبة والطب والهندسة (تحديد المساحة والحدود بوسائل تقنية..). ولا يشمل بأي حال الأسباب القانونية وتقتصر مهمة الخبير على إبداء رأيه في المسائل الفنية التي يصعب على القاضي استقصائها بنفسه دون المسائل القانونية ويجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب أحد الخصوم تعيين

1- محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص. 157-168

2- بربار عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 131

خبير او عدة خبرا ويجب على الخبير اخطار الخصوم بيوم وساعة ومكانا جرائها عن طريق محضر قضائي وتطبق الاحكام المتعلقة بالخبرة المنصوص عليها في المواد من 125 الي 145 من قانون الاجراءات المدنية والادارية امام المحاكم الادارية طبقا للمادة 858.

ثانيا: باقي وسائل التحقيق:

1 - المعاينة والانتقال :

يجوز قانون الاجراءات المدنية والإدارية للقاضي الإداري الانتقال للمعاينة بنفسه إلى الأماكن اللازمة للإطلاع عن قرب على ملابسات القضية ومعطياتها (دعوى التعويض)، ويتم المعاينة بموجب قرار تمهيدي يصدره القاضي من تلقاء نفسه، أو بطلب من أحد الخصوم، وتتوج عملية المعاينة بمحضر موقع من طرف القاضي وكتابه قبل إيداعه لدى كاتب الضبط.

2 - سماع الشهود :

لقد حددت المادة 150 من قانون الاجراءات المدنية والادارية الاطار العام للمسائل التي يمكن اللجوء فيه الي سماع الشهود اذ يجوز للقاضي المقرر أن يحقق في القضية وذلك من خلال الاستماع إلى شهادة الشهود حول الوقائع التي يكون بطبيعتها قابلة للثبات بشهادة الشهود ويكون التحقيق فيها جائز ومفيد من أجل الاستفادة من أقوالهم ولاستيضاح ملابسات القضية، وذلك من تلقاء نفسه أو بطلب من أحد الأطراف و اعتمد. المشرع طريق الاحالة تفاديا للتكرار وتكون الاحالة صريحة الي احكام الكتابين الاول والثاني المتعلق بالاجراءات امام القضاء العادي دون تميز واحالة بها خصوصية التي بنفرد بها القضاء الاداري ونقصد بها الاحالة المقيدة والتي تكون فيها الجمع بين المواد المطبقة امام جهات القضاء العادي مع اضافة بعض الاحكام التي تنفرد بها جهات القضاء ومنها سماع الشهود وذلك نظر للطابع التحقيقي للأجراءات امام القضاء الاداري فقد اضاف المشرع حطما يقضي بجواز استدعاء او الاستماع تلقائيا الي أي شخص يرى سماعه مفيدا ولو كان عوننا اداريا ⁽¹⁾ لأجل تقديم الايضاحات وهذا تطبيقا للمادة 859 من ق ا م ا.

3 - التكييف بتقديم المستندات: لقد نص القانون 08_09 على هذه الوسيلة المحولة للقاضي الإداري في التحقيق، وذلك لما لها من فعالية في تحقيق التوازن بين أطراف الدعوى، لأن ما تتمتع به الإدارة العامة من سلطات قد تشكل عائقاً أمام الفرد في الحصول على وثائق ومستندات من الإدارة تدعم موقفه في الدعوى، وذلك ما ورد في المادة 819 الفقرة 2 منه.

1- بربار عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 421

المبحث الثاني: الأحكام القضائية الفاصلة في دعوى إعادة النظر وطرق الطعن فيها

هي المنازعة القضائية بصدور حكم قضائي يقرر الحق الموضوعي أو يرد الاعتداء الذي وقع فتتحقق بذلك الحماية القانونية التي سعى إليها صاحب المصلحة في الدعوى، و الحكم هو نتاج الجهد الذي بذله القاضي في فهم حجج الخصوم في الدعوى و تحليل واقعها وتحري وجه الحقيقة من خلال فهمه لهذا الواقع⁽¹⁾ و الحكم القضائي هو نهاية طبيعية لأية منازعة قضائية. و تقتضي الدراسة التعريف بالحكم القضائي من حيث تحديد مفهومه وعناصره والأجزاء التي يتكون منها هذا الحكم ثم . معرفة خطوات إصداره وكذا إلى الطرق التي حددها المشرع للطعن فيها

المطلب الاول: الأحكام المتعلقة بدعوى إعادة النظر

نتعرف في هذا المطلب على تعريف الحكم ونتعرف على اجزائه وخطوات صدوره في الفرغ الاول اما الفرغ الثاني نتعرف على اثر الحكم كخروج النزاع من ولاية المحكمة . الخ وهذا في الفقرات التالية:

الفرع الاول : الأحكام الصادرة في دعوى إعادة النظر

وفيه نجد كل من الأحكام الصادرة في دعوى إعادة النظر، نخصمه للتعريف بالحكم المتعلق بإعادة النظر وتمييزه، ثم طبيعته كسند رسمي، ونجد في ذلك:

أولاً: تعريف الحكم وتمييزه:

01-تعريف الحكم :بصفة عامة تناول المشرع الحكم في نص المادة 08 الفقرة الأخيرة من قانون

الإجراءات المدنية والإدارية " يقصد بالأحكام القضائية في هذا القانون، الأوامر والأحكام والقرارات القضائية . "

وبذلك فالمقصود بالحكم هو النهاية الطبيعية التي تختتم بها الخصوم القضائية فالحكم هو القرار الذي تصدره المحكمة في الخصومة وفقاً للقواعد المقرر قانوناً في نهايتها أو أثناء سريانها سواء صدر في موضوع الخصومة أو في مسألة إجرائية وأما مفهوم الحكم فقهاً يوجد في الفقه تعريفات متعددة للأحكام لعل الأقرب إلى الصواب و تعريفها بأنها القرارات الصادرة من جهات قضائية للفصل في المنازعات وفقاً لإجراءات و ضمانات معينة.

1- أسامة روبي عبد العزيز الروبي، الوسيط في قانون المرافعات المدنية والتجارية، الجزء الثاني، دار النيضة العربية، 2006، ص 05

02-تحضير الحكم وصدور

يتكون الحكم القضائي من أجزاء هي:

أ- الدبباجة أو مقدمة الحكم):

يقصد بالدبباجة، مقدمة الحكم التي تتناول صدوره باسم الشعب، أوجبت المادة 275 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية شمول الحكم بعبارة (الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية باسم الشعب) تحت طائلة بطلان الحكم، ويذكر فيها الجهة القضائية التي أصدرت الحكم، أسماء وألقاب وصفات القضاة الذين تناولوا الحكم في القضية، تاريخ النطق بالحكم، اسم ولقب ممثل النيابة العامة عند الاقتضاء، اسم ولقب أمين الضبط الذي حضر مع تشكيلة الحكم ، أسماء وألقاب الخصوم وموطن كل منهم، وفي حالة الشخص المعنوي تذكر طبيعة وتسمية ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي. كما يجب أن يشمل على أسماء وألقاب المحامين أو أي شخص قام بتمثيل أو مساعدة الخصوم وكذا الإشارة إلى عبارة النطق بالحكم في جلسة علنية عملاً بأحكام المادة 276 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ب-الوقائع:

الوقائع هي بمثابة سرد تاريخي للنزاع، وتمشى مع أسباب الحكم و منطوقه، وتعين على بيان ما إذا كان القاضي قد فصل بشكل صحيح في الادعاءات التي أبداها طرفي الخصومة أم لا⁽¹⁾

ج-تسبب الحكم (حيثياته)

يقصد به إحتواء الحكم على الأسباب الواقعية والقانونية التي أدت إلى صدوره⁽²⁾ لا يجوز النطق بالحكم إلا بعد تسببه ، وكما يجب أن يسبب الحكم من حيث الوقائع والقانون، وأن يشار إلى النصوص القانونية المطبقة

وفقاً لأحكام المادة 277 الفقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

1- عبد القادر سيد عثمان ، إصدار الحكم القضائي، رسالة دكتوراه، جامعة عين شمس، 1981، ص168

2- عزمي عبد الفتاح، تسبب الأحكام وأعمال القضاة في المواد المدنية والتجارية، الطبعة الرابعة، دار النهضة العربية، 2008، ص14.

ج- منطوق الحكم :

منطوق الحكم هو قرار المحكمة الذي انتهت إليه في القضية والذي تُلي في الجلسة العلنية للمنطق بالحكم وهو أهم جزء في الحكم ، ويجب أن يكون كاملاً واضحاً ودقيقاً لأنه يشكل الإجابة التي توصلت إليها المحكمة على إدعاءات الخصوم من جهة، ويمثل من جهة أخرى الجزء الذي يتم تنفيذه من طرف أحد طرفي الخصومة ضد الآخر والذي يجوز حجية الشيء المقضي فيه بعد أن يصبح نهائياً.

منطوق الحكم يكون بعد قراءة عبارة " فلهذه الأسباب " في الحكم

د- توقيع رئيس الجلسة وكاتبها:

إن التوقيع على النسخة الأصلية للحكم هو الذي يعطيها الصفة الرسمية لذلك يجب أن تكون موقعة من كل من كاتب الجلسة ورئيسها وفقاً لأحكام المادة 278 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وإذا تعذر التوقيع على أصل الحكم من طرف القاضي الذي أصدره، أو أمين الضبط، يعين رئيس الجهة القضائية المعنية بموجب أمر، قاضها آخر و/أو أمين ضبط آخر ليقوم . بذلك بدله وفقاً لأحكام المادة 279 م قانون الإجراءات المدنية والإدارية

و- خطوات إصدار الحكم القضائي

بعدما تعرفنا على الحكم وتحضيره سنتعرف في خطوة التالية عن سير الجلسة التي تحدد صيرورة هذا الحكم لان القاضي لا يستطيع تحرير حكم الا بعد فهمه الي الوقائع واطلاعه على الوثائق وذلك يكون من خلال تتبعه لإجراءات الجلسة التي تكون كما يلي :

- اجراءات الجلسة:

اذ طبقاً لنص المادة 844 ق ا م ا يعين رئيس المحكمة الإدارية التشكيلة التي يؤول إليها الفصل في الدعوى وذلك بمجرد قيد العريضة الافتتاحية للدعوى بأمانة الضبط.

وهنا يعين رئيس تشكيلة الحكم القاضي المقرر الذي يحدد بناءً على ظروف القضية الأجل الممنوح للخصوم من اجل تقديم المذكرات الإضافية والملاحظات وأوجه الدفاع .والردود، ويجوز له أن يطلب من الخصوم كل مستند أو أية وثيقة تفيد في فض النزاع⁽¹⁾

1- راجع: المادة 844 ق ا م أ.

بعدها يتم تبليغ الطلبات والأعمال الإجرائية المختلفة أثناء التحقيق إلى الأطراف وممثليهم، وعندما تكون القضية مهياًة للفصل للجلسة أو عندما تقتضي القيام بالتحقيق عن طريق خبرة أو شهادة شهود أو غيرها من الإجراءات يرسل الملف إلى محافظ الدولة . لتقديم ألتماساته بعد دراسته من قبل القاضي المقرر⁽¹⁾ هذا وقد نصت المادة 860 ق ا م ا يجوز لرئيس تشكيلة الحكم أو القاضي المقرر الذي يقوم بسماع الشهود، أن يستدعي أو يستمع إلى أي شخص يرى سماعه مفيداً.

أما محافظ الدولة فهو بمثابة النيابة العامة في القضاء الإداري وطبقاً لنص المادة 897 ق ا م ا يتعين على القاضي المقرر ان يحيل ملف القضية مرفقاً بالتقرير والوثائق الملحقة إلى محافظ الدولة لتقديم تقريره المكتوب في أجل(1) شهر⁽²⁾ من تاريخ استلامه للملف ويجب على محافظ الدولة إعادة الملف والوثائق المرفقة له إلى القاضي المقرر بمجرد اقتضاء الأجل المذكور.

ويعرض محافظ الدولة تقريره المكتوب الذي يتضمن عرضاً عن الوقائع والقانون والأوجه المثارة ورأيه في كل المسائل المطروحة والحلول المقترحة في النزاع. ويتم سير الجلسة عن طريق الإجراءات التالية :⁽³⁾

- 1-يقوم القاضي المقرر بتلاوة التقرير المعد حول القضية.
- 2-يؤذن بعد ذلك للخصوم بتقديم ملاحظاتهم الشفوية تدعيماً لطلباتهم الكتابية إن رغبوا في ذلك إلا أن المحكمة غير ملزمة بالرد على الأوجه المقدمة شفويًا بالجلسة، ما لم يؤكد ذلك بمذكرة كتابية.
- 3-في حال تقديم ملاحظات شفوية، يتناول المدعى عليه الكلمة أثناء الجلسة بعد المدعى.
- 4-الاستماع إلى أعوان الإدارة المعنية أو دعوتهم لتقديم توضيحات.
- 5-وبصفة استثنائية ، يجوز أن يطلب توضيحات من كل شخص حاضر يرغب أحد الخصوم في سماعه.
- 6-ثم يعرض محافظ الدولة طلباته وملاحظاته الشفوية قبل غلق باب المرافعات.

- صدور الحكم

يصدر الحكم القضائي بعد المداولة فيه من طرف رئيس التشكيلة وبعد ان يكون اخطر الخصوم بتاريخ الجلسة عن طريق امين الضبط خلال 10 ايام من تاريخ الجلسة وثم ينطق هو في جلسة علنية، وفي الأخير يجب أن يحرر هذا الحكم القضائي وفقاً للشكل القانوني وهي الخطوات التي سوف أتعرض لها فيما يلي: أتعرض لها فيما يلي

1- عبد الرحمان بريارة، المرجع السابق الذكر، ص 449

2- ينظر المادة 897 ق ا م ا.

3- يظر المواد 884 : إلى 887 ق ا م ا.

-المداولة:

يقصد بالمداولة التفكير وتكوين الرأي أو تداوله بالمناقشة بين أعضاء المحكمة للوصول إلى الشكل والمضمون النهائي للحكم، في الدعوى المعروضة أمامها⁽¹⁾ لقد أوجب المشرع أن تكون المداولة سرية: " تتم المداولات في السرية، وتكون وجوباً بحضور كل قضاة التشكيلة، والخصوم ومحاميهم وأمين الضبط" وهذا حفظاً لهيئة الأحكام في نفوس المتقاضين وضماناً لحرية القضاة في إبداء الرأي، كما أوجب المشرع أن تتم المداولة بين القضاة مجتمعين حتى تتحقق المحكمة من تعدد القضاة، فلا يجوز إجراء المداولة في غيبة احدهم⁽²⁾

- النطق بالحكم:

هو قراءة الحكم بصوت عال في الجلسة ويقتصر النطق بالحكم على تلاوة منطوقة في الجلسة من طرف الرئيس وبحضور قضاة التشكيلة الذين تداولوا في القضية وفقاً لنص المادة 273 قانون الإجراءات المدنية والإدارية. يجب أن يتم النطق بالحكم في الحال أو في تاريخ لاحق، ويبلغ الخصوم بهذا التاريخ خلال الجلسة وفي حالة التأجيل يجب أن يحدد تاريخ النطق بالحكم للجلسة الموالية. لا يجوز تمديد المداولة إلا إذا اقتضت الضرورة الملحة ذلك، على أن لا تتجاوز جلستين متتاليتين وهذا وفقاً لأحكام المادة 271 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- تحرير الحكم:

يجب أن يكون الحكم مكتوباً باللغة العربية تحت طائلة البطلان وفقاً لنص المادة 08 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتعتبر الكتابة عنصراً شكلياً في الحكم.، وبذلك فور انتهاء المداولة يقوم رئيس المحكمة أو من يعهد له ذلك من قضاة الهيئة التي اشتركت في المداولة بتحرير الحكم. ثم تأتي بعد إصدار الحكم عملية تنفيذه وحسب المادة 600_601 ق ا م ا،

1- د . أسامة روي عبد العزيز الروي. المرجع السابق ، ص 34 - 33.

2- أحمد الصلوي، المرجع السابق، ، ص 706.

تانيا: طبيعة الحكم المتعلق بإعادة النظر

01- الحكم سند تنفيذي يعد وفقا للوثائق المودعة لدى المحافظ العقاري حسب أحكام المواد 62 وما يليها إلى 99 والمواد 100 وما يليها من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يكون الحكم الصادر ضد الإدارة قابلا للتنفيذ إلا إذا توفرت الشروط التالية:

أ- أن يكون الحكم من أحكام الإلزام: إن الأحكام التقديرية و الانشائية متى تضمنت في شق منها إلزاما أمكن تنفيذها في ذلك الشق المتضمن الإلزام، و إن حكما الإلزام هو الحكم الذي يرد فيه التأكيد على حق و محله التزام المدعى عليه بالأداء، مما يجعله قابلا للتنفيذ الجبري لأنه لا يحقق بمجرد صدوره الحماية القضائية الكاملة و هذه الأخير لا تتم إلا عن طريق مطابقة المركز القانوني مع المركز الواقعي،⁽¹⁾

ب- أن يُبلغ الحكم للإدارة

: أما قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فقد فصل بين التبليغ الذي يقوم به المحضر القضائي و الذي تقوم به أمانة الضبط بنص المادة 894 منه، إذ أن التبليغ الرسمي إلى الخصوم يتم عن طريق المحضر القضائي و جاءت المادة 895 منه، تجيز استئنائيا لرئيس المحكمة الإدارية أن يأمر بتبليغ الأحكام إلى الخصوم عن طريق أمانة الضبط، و هنا يمكن أن ترجع السلطة التقديرية لرئيس المحكمة الإدارية حسب أهمية الحكم المراد تبليغه

ج- أن يكون الحكم مذيلا بالصيغة التنفيذية:

المبدأ العام أن الأحكام القضائية لا تكون محلاً للتنفيذ ما لم تمهر بالصيغة التنفيذية التي تجعله صالحا للتنفيذ و تسلّم نسخة تنفيذية للمستفيد من السند التنفيذي مرة واحدة، فإن الأحكام القضائية تصدر باسم الشعب الجزائري و حائزة لحجية الشيء المقضي به و ممهورة بالصيغة التنفيذية

و الا لا تسلّم إلا نسخة واحدة و هذا ما تقضي به المادتين 602 و 603 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، إذ أو موقعة من طرف رئيس أمناء الضبط أو الضابط العمومي، و إذا فقدت النسخة قبل التنفيذ يمكن الحصول لى نسخة أخرى بموجب أمر على عريضة عن رئيس الجهة القضائية المختصة، إن الأحكام القضائية كما ورد في نص المادة 609 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد

انقضاء آجال المعارضة أو الاستئناف و تقديم شهادة بذلك من أمانة الضبط، و كذلك في حالة الطعن بالنقض الموقف للتنفيذ، غير أن الأحكام المشمولة بالنفذ المعجل و الأوامر الاستعجالية تكون قابلة للتنفيذ رغم المعارضة أو الاستئناف لكن في المادة الإدارية الاستئناف لا يوقف التنفيذ وقد جعل المشرع الجزائري للسند التنفيذي الإداري صيغة تنفيذية مختلفة عن الصيغة التنفيذية في الموارد المدنية و الصيغة التنفيذية للحكم الإداري وفقا لنص

1- بن صاولة شفيقة، إشكالية تنفيذ الإدارة للقرارات القضائية الإدارية- دراسة مقارنة-، دار هومة، الجزائر، سنة 2010، ص144

المادة 320 فقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية الملغى: المعدل بالمادة 600 من ق ا م ا (الجمهورية الجزائرية الديمقراطية ، تدعو و تأمر الوزير أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي كل فيما يخصه وتدعو وتامر كل اعوان التنفيذ المطلوب إليهم ذلك فيما يتعلق بإجراءات القانون العام في مواجهة الأطراف الخصوصيين أو يقوموا بتنفيذ هذا القرار"

-د-عدم وجود حكم صادر بوقف التنفيذ:

2- إضفاء الشكلية على الحكم من طرف كاتب الضبط، (الرسمية والتسجيل).

إن الشهر العقاري ينشئ الحق العيني العقاري في قانون الشهر العقاري الجزائري ويعتبر التسجيل بالمحافظة العقارية مناط الاحتجاج وذلك بالنسبة إلى جميع المعاملات الواردة على العقارات سواء تضمنت حقوق أصلية أو تبعية¹. وإذا كانت القاعدة العامة أن جميع التصرفات القانونية الواردة على العقار لا يكون لها أثر إلا من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية حسب نص المادة 793 قانون مدني ، ف أن اشهر القرارات والأحكام القضائية النهائية الصادرة عن مختلف الجهات القضائية المتعلقة بإنشاء حقوق عينية عقارية أو المعدلة أو المغيرة أو المزيللة أو المvrحة هذه الحقوق فانه وجب إشهارها باعتبارها أما سندات ملكية بحكم القانون ، كحكم ثبوت الشفعة المادة 803 من ق م وحكم رسو المزاد المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كذلك الاحكام المتعلقة بالقسمة أو الصلح والحكم المvrح باكتساب الملكية بالتقادم...ألخ وقد نصت عليه المادة 14 من المرسوم التنفيذي 63/76 المطبق لقانون الشهر وقد ألزم المvrع في قانون الموثقين الموظفين وكذلك أمناء الضبط كل في حدود اختصاصه إشهار العقود والأحكام والقرارات الإدارية الموجبة للشهر ضمن الآجال المحددة بالمادة 90 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم . ولإشهار التصرفات الواجبة الشهر اشترط المvrع الرسمية كركن لانعقاد العقد واحترام مبدأ الأثر الايضافي للشهر أي أنه لا يمكن إشهار حق ينصب على عقار ما لم يتم إشهار السند السابق للمتصرف عملا من أحكام المادة 88 من المرسوم 73/76 مستثنيا العقود⁽¹⁾ المرفوعة المكتسبة بتاريخ ثابت قبل جانفي 1971 وهذا بنص المادة 89 منه.

1-مدخله:عروج عبد اللطيف التصرفات القانونية الواجبة الشهر أقيت بمجلس قضاء قسنطينة بتاريخ : 25 / أكتوبر / 2011

لا يكفي أن يصدر الحكم لتترتب عليه كافة الآثار، لأن المشرع لم يكتف في كل حال بمجرد صدور الحكم وله كان صدوره في مواجهة الخصوم، وإنما أوجب بالنسبة لبعض الأحكام أن يتم إعلان وتبليغ الحكم إلى الخصم ليتحقق بذلك علمه بمنطوقه وأسبابه علماً يقينياً⁽¹⁾ إعلان الحكم للخصم هو ضروري لتحقيق الآثار التالية - تمكين المحكوم له من التنفيذ، لأنه لا يجوز وفقاً لنص المادة 609 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية باعتبارها سندات تنفيذية إلا بعد إعلانها لنفس الحكم المطلوب التنفيذ في مواجهته، وقد أراد المشرع بذلك إعطاء فرصة للمحكوم عليه للتنفيذ الاختياري بدلا من التنفيذ الجبري.

- الطعن في الأحكام القضائية يبدأ تاريخ انقضاء الاجال.

- منع الحكم الغيابي وأمر الأداء من السقوط.

ويتم التبليغ بواسطة المحضر القضائي بناء على طلب الخصم ويجب أن يشتمل على البيانات الخاصة بأوراق المحضرين وأن يحصل في المواعيد المحددة قانوناً، كما يجب أن يشتمل على بيانات معينة تحت طائلة القابلية للإبطال وفقاً لنص المادة 613 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. يترتب على صدور الحكم الآثار التالي:

أ-ستنفاد الولاية (خروج النزاع من ولاية المحكمة):

خروج النزاع من ولاية المحكمة واستنفاد سلطة القاضي ، بمجرد صدورالحكم تستنفذ المحكمة سطاتها إزاء النقطة التي فصلت فيها، فلا تملك الرجوع في الحكم أو تعديله⁽²⁾ .

وهذه القاعدة لا تنطبق بالنسبة للأحكام التي تنتهي بها الخصومة أمام المحكمة فحسب، وإنما تطبق أيضاً بالنسبة لسائر الأحكام القطعية التي تصدر أثناء نظر الدعوى، فإذا أصدرت المحكمة مثلاً حكماً باختصاصها بنظر الدعوى فلا يجوز لها أن تحكم بعد ذلك بعد اختصاصه⁽³⁾ فإذا نطق القاضي بالحكم أصبح ملكاً للخصوم وانقضت كل سلطة للقاضي في تناوله لأي تعديل مهما كان خفيفاً⁽⁴⁾، غير أنه ترد على هذه القاعدة الاستثناءات الآتية:

- يجوز للمحكمة أن تعيد النظر في حكمها إذا طعن فيه بالمعارضة أو بالتماس إعادة النظر لأن ذلك الطعن يطرح الخصومة من جديد أمام ذات المحكمة التي أصدرته.

1- عبد الوهاب العشماوي والحامي محمد العشماوي . - قواعد المرفعات في التشريع المصري والمقارن، الجزء الثاني، مكتبة الآداب القاهرة، 1957 الجزء الثاني، ص 720

2- عبد الوهاب العشماوي والحامي محمد العشماوي، الجزء الثاني، المرجع السابق، ص 723.

3- أحمد أبو لوف، المرجع السابق، ص 772

4- عبد الوهاب العشماوي والحامي محمد العشماوي ، الجزء الثاني، المرجع السابق، ص 725.

- يميز القانون للمحكمة أن تتولى تصحيح ما يقع في حكمها من أخطاء بحتة كالخطأ في اسم احد الخصوم⁽¹⁾

إذا تضمن الحكم لبسا أو غموضا يصعب معهما إمكان الوقوف على ما قصدته المحكمة منه، جاز للخصوم أن يرجعوا إلى المحكمة التي أصدرته وأن يطلبوا منها تفسير ما وقع في منطوقه من غموض أو إبهام⁽²⁾، لأن الحكم الصادر في التفسير يعتبر من كل الوجوه متمما للحكم الذي يفسره، وهي الاستثناءات التي أوردها المشرع الجزائري بموجب نص المادة 297 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي جاء فيها: " يتخلى القاضي عن النزاع الذي فصل فيه بمجرد النطق بالحكم.

غير أنه يمكن للقاضي الرجوع عن حكمه في حالة الطعن بالمعارضة أو اعتراض الغير خارج الخصومة أو التماس إعادة النظر، ويجوز لو أيضا تفسير حكمه أو تصحيحه طبقا للمادتين 285 و 286 من هذا القانون."

ب- تقرير الحقوق وتقويتها:

الأصل أن الأحكام مقررة للحقوق وليست منشئة لها لأن وظيفة المحكمة هي أن تبين حق خصم بالنسبة لموضوع النزاع، فهي لا تخلف للخصوم حقوقا جديدة. وبما أن الحكم - كقاعدة عامة - يقرر الحق، فهو يقيي لو سببه ووصفه ويحفظ لو كافة آثاره والتأمينات الملحقه هو، والحكم يقوي الحق وينشئ لصاحبه بعض المزايا هي:

- يؤكد لو حقه و يقطع النزاع بشأنه في وجه المحكوم عليه

- نشئ لو سندا رسميا يحل محل السند الذي كان أساسا لما ادعاه، وتفترض صحة كل ما ورد هو إلا إذا طعن بتزويره. - ينشئ للمحكوم لو سندا قابلا للتنفيذ الجبري على المحكوم عليه⁽³⁾

1- أحمد أبو لوف، المرجع السابق، ص 773

2- عبد الوهاب العشماوي والحامي محمد العشماوي ، الجزء الثاني، المرجع السابق، ص 728

3- أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص 775 وما بعدها.

ج- حصول المدعي على سند رسمي:

يترتب على صدور الحكم حصول المدعي على سند رسمي، ويصبح هذا السند حجة بما تضمنه ما لم يطعن فيه بالتزوير⁽¹⁾ هذا الأثر أكدته المادة 284 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي جاء فيها: " يكون للحكم حجية العقد الرسمي مع مراعاة أحكام المادة 283 أعليه." وبحصول المدعي على سند رسمي (الحكم القضائي) يترتب عليه افتراض صحة كل ما ورد هو وبذلك يقوى الحق وينشئ لصاحبه حق التمسك بحجية الشيء المحكوم فيه وهي قرينة قانونية لا تقبل إثبات العكس، مؤداها أن الحكم صدر صحيحا من ناحية الشكل وعلى حق من ناحية الموضوع فهو حجة على ما قضى به، وتقرر جميع التشريعات هذا المبدأ لأنه من اللازم وضع حد نهائي للنزاع حتى لا يتكرر⁽²⁾ وحجية الشيء المحكوم فيه لا ترتب أثرها إلا بتوافر الشروط الآتية - :اتحاد الخصوم - اتحاد الموضوع - اتحاد السبب. لا يكفي توافر هذه الشروط لتحقيق حجية الشيء المقضي به، بل لا بد من توافر شروط أخرى في نفس الحكم وهي:

- أن يكون هناك حكم بالمعنى الحقيقي

- أن يكون صادرا من جهة قضائية لها سلطة الفصل في المنازعات.

- أن يكون صادرا في حدود الوظيفة القضائية للمحكمة و لذلك لا تكون للأوامر الولائية حجة الشيء

المقضي به ويجوز تعديلها والعدول عنها حسب مقتضات الأحوال⁽³⁾ وتكون للحكم الحجية ولو كان قابلا للطعن فيه بإحدى طرف الطعن، بمعنى أن عدم صيرورة الحكم باتا لا يمنع من التمسك بالدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابق الحكم فيها، وإنما هذه الحجية تكون مؤقتة تزول إذا الغي الحكم وتثبت إذا أصبح باتا⁽⁴⁾ إن الدفع بسبق الفصل في الدعوى هو من الدفع بعدم القبول، يبدى في أية حالة تكون عليها الدعوى ولو لأول مرة أمام جهات الاستئناف وهذا وفقا لنص المادة 67 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي جاء فيها: " الدفع بعدم القبول، هو الدفع الذي يرمي إلى التصريح بعدم قبول طلب الخصم لانعدام الحق في التقاضي، كانعدام الصفة وانعدام المصلحة والتقادم وانقضاء الأجل المسقط وحجية الشيء المقضي فيه، وذلك دون النظر في موضوع النزاع .

1- عبد الوهاب العشماوي والحمامي محمد العشماوي المرجع السابق الجزء الثاني، ص 738 .

2- أحمد أبو لوفاء، المرجع السابق ص 780 .

3- عبد الوهاب العشماوي والحمامي محمد العشماوي، الجزء الثاني، المرجع السابق، ص 747 .

4- أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص 781

وأيضاً ما نصت عليه المادة 68 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي جاء فيها: " يمكن للخصوم الدفع بعدم القبول في أي مرحلة كانت عليها الدعوى ولو بعد تقديم دفع في الموضوع . " كما لا يجوز للمحكمة أن تشيره من تلقاء نفسها لعدم تعلقه بالنظام العام وهذا ما أكدته المادة 69 من ذات القانون بنصها: " يجب على القاضي أن يثير تلقائياً، الدفع بعدم القبول إذا كان من النظام العام . لاسيما عند عدم احترام آجال طرق الطعن أو عند غياب طرق الطعن . " وأيضاً ما جاء في نص المادة 338 من القانون المدني التي جاء فيها: " الأحكام التي حازت قوة الشيء المقضي به تكون حجة بما فصلت فيه من الحقوق، ولا يجوز قبول أي دليل ينقض هذه القرينة ولكن لا تكون لتلك الأحكام هذه الحجية إلا في نزاع قام بين الخصوم أنفسهم، دون أن تتغير صفاتهم وتعلق بحقوق لها نفس المحل والسبب. ولا يجوز للمحكمة أن تأخذ بهذه القرينة تلقائياً. "

الفرع الثاني: أنواع الأحكام المتعلقة بإعادة النظر

إما بأنها أحكام في الموضوع، أو أحكام قبل الفصل في الموضوع كما نميز هل هي أحكام قطعية وتحمل قضاء يغير في الحقوق المشهورة محل إعادة النظر، أم أحكام سلبية أي ترفض طلب إعادة النظر في التقييم، كما نميزها من جهة ثلاثة من أنها أحكام حضورية، أو معتبرة حضورياً، أو أحكام غيابية، وعليه نقسم:

أولاً: من حيث أثر الأحكام

01- أحكام في الموضوع:

1-1 الأحكام القطعية والأحكام غير القطعية:

الحكم القطعي هو الذي يحسم موضوع النزاع في جملته أو في جزء منه أو في مسألة متفرعة عنه، كالحكم باجابة طلبات المدعي أو برفضها. الحكم في تكييف العقد، الحكم بثبوت خطأ المدعي عليه ومسؤولية بتعويض الضرر المترتب عن عمله المشروع، الحكم بجواز اثبات بشهادة الشهود، الحكم بوقف الدعوى حتى يتم الفصل في مسألة أولية، الحكم بصحة عريضة الدعوى أو بطلانها، الحكم بعدم اختصاص المحكمة، الحكم بقبول الدعوى أو بعدم قبولها.⁽¹⁾

أما الحكم غير القطعي هو الذي لا يفصل في موضوع نزاع ما. بل يتعلق بإجراءات السير في الخصومة كالحكم بضم دعوتين أو تأجيل الدعوى، أو يتعلق بإجراءات الإثبات كالحكم بنذب خبير أو يتعلق بطلب وقتي بنفقة وقتية للدائن على مدينه الى ان يصفي الحساب بينهما .

1- نبيل صقر، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديدة، دارالهدى، الجزائر، 2008، ص 289.

وتظهر أهمية التفرقة بينهما في :

الأولى ان الحكم القطعي يجوز حجية الشيء المحكوم فيه لايجوز للمحكمة ان تعدل عنه كما انها لايجوز ان تاخذ بنتيجته بينما يجوز حجية الوقتية، فاذا تغيرت الظروف التي صدرت فيها زالت حجيته الموقوتة وجاز العدول

عنه. الثانية الاحكام غير القطعية لا تسقط بسقوط الخصومة او بنقضائها بالتقادم.⁽¹⁾

02- أحكام قبل الفصل في الموضوع

الحكم التمهيدي: هو الحكم الذي أبدت المحكمة في رايها في موضوع النزاع او جزء منه قبل اصدار الحكم فيه، كأن تقوم بتعيين خير لتقدير العجز الذي اصاب الضحية، اي ان المحكمة ارتأت ان الحكم في النزاع اساسا يحتاج الى حكم قبله بحكم أولى الغرض منه تقييم الضرر قبل تقدير مقدرا التعويض.

الحكم التحضيري: هو الحكم الذي يصدر لاجراء تحقيق الدعوى دون التعرض لموضوعها. ان المحكمة لم تبدأ رأيها بعد في الموضوع، على عكس الحكم التمهيدي مثل سماع الشهود المتخاصمين، لغرض الوقوف الحقيقي للنزاع ومن صاحب الحق المتنازع عنه.

ثانيا: من حيث إلزام الأطراف بها

1- الأحكام الحضورية

الأحكام الحضورية: يكون الحكم حضوريا اذا حضر الخصوم شخصيا او ممثلين بوكلائهم او محاميهم أثناء الخصومة او قدوموا مذكرات حتى ولو لم يبدوا ملاحظات شفوية نتيجة لذلك، لا يشترط الحضور الشخصي للخصوم او بدء الملاحظات امام القاضي كي يعتبر الحكم حضوريا انما يكفي التمثيل القانوني وهذا طبقا للمواد. 288،289،290،291

1- نبيل صقر، مرجع سابق، ص 291.

ويكون الحكم حضوريا كذلك:

- اذا لم يحضر المدعي دون سبب مشروع وتقدم المدعى عليه بطلب الفصل في موضوع النزاع.

- اذا امتنع احد الخصوم الحاضر المأمور بها في الأجل المحددة، فيفصل القاضي بحكم حضورى بناء على عناصر الملف (1)

02-الأحكام الغيابية والأحكام المعتبرة حضوريا:

يصدر الحكم غيابيا اذا لم يحضر المدعي عليه أو وكيله أو محاميه رغم صحة التكليف بالحضور. بينما الحكم اعتباري حضوريا اذا تخلف المدعى عليه المكلف بالحضور شخصيا أو وكيله أو محاميه عن الحضور، وهذا طبقا للمواد 292 و293 (2).

تبدو التفرقة بين الحكم الحضورى والحكم الغيابى في ان الحكم الغيابى يجوز الطعن فيه بالمعارضة بينما لا يجوز ذلك بالحكم الحضورى. وقد تضاءلت هذه الالهمية بعد ان توسع المشرع في قانون الاجراءات المدنية الجديد فاعتبر الحكم الحضورى دائما في حق المدعى، اما المدعى عليه فاعتبر الحكم حضوريا في حقه اذا كان قد اعلن بعريضة الدعوى لشخصه او حضر اية جلسة امام المحكمة او امام الخبير او اودع مذكرة بدفاعه طبقا للمادة 293 من القانون (3).

ثالثا: من حيث طبيعة الأحكام وتنفيذها

01-أحكام تغيير في الترقيم النهائي هو الحكم قطعي تحمل القاضي بتغيير في الحقوق المشهورة محل إعادة النظر كليا او جزئيا في موضوع النزاع او في اي طلب عارض،

02-أحكام لا تغيير في الترقيم النهائي تعتبر احكام سلبية اي ترفض طلب إعادة النظر في الترقيم.

1-بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص210-211.

2-، مرجع نفسه، ص212.

3-نبيل صقر، المرجع السابق، ص291-293.

المطلب الثاني: طرق الطعن في حكم الدعوى إعادة النظر.

لما كان الحق في ذاته لا يحوي آليات استخدامه، فقد كان لزاما على المشرع أن يتدخل لينظم طرقا محددة يلتزم كل من يريد استخدام هذا الحق، وهذه الطرق هي ما يطلق عليها الفقه اصطلاحاً "طرق الطعن في الأحكام" والتي يمكن تعريفها بأنها مجموعة الوسائل الإجرائية التي ينشئها المشرع ليوفر من خلالها فرصة إعادة النظر في الحكم أو القرار وذلك وصولاً إلى جعل الحقيقة القانونية أقرب ما يمكن إلى الحقيقة الواقعية.⁽¹⁾، و قد جرى الفقه على تقسيمها إلى نوعين طرق عادية للطعن وطرق غير العادية وهو ما سنتناوله على التوالي في المطلب الأول والثاني

الفرع الأول: طرق الطعن العادية

سميت بطرق الطعن العادية لأن القانون لم يحدد أسبابها فلمن صدر عليه الحكم أن يرتكن على من شاء من الأسباب فله أن يطعن في الحكم لعيب في الإجراءات أو في الأوضاع التي لا يست صدره أو لعيب في الحكم ذاته. وتهدف طرق الطعن العادية إلى تجديد النزاع وإعادة الفصل فيه وهي تتمثل في الاستئناف والمعارضة.

أولاً : الاستئناف

يجوز الطعن بطريق الاستئناف في الأحكام الصادرة من المحاكم الإدارية يرفع إلى محكمة أعلى درجة من المحاكم الإدارية، بهدف تعديل الحكم أو إلغائه⁽²⁾، ويسمى الطاعن بالمستأنف ويسمى المطعون ضده بالمستأنف عليه، والاستئناف هو الوسيلة التي يطبقها المشرع عملاً بمبدأ التقاضي على درجتين بإتاحة الفرصة أمام المتقاضين للحصول على الحكم ووضع حد للمنازعات، فأحكام الاستئناف لا تستأنف. أما فيما يخص الأحكام الجائرة استئنافها فقد نصت القاعدة العامة المادة 333 ق م ا على جواز استئناف الأحكام. تنص المادة 333 ق م ا " تكون الأحكام الصادرة في جميع المواد قابلة للاستئناف عندما تفصل في موضوع النزاع أو في دفع شكلي أو في دفع بعدم القبول أو أي عارض آخر ينهي الخصومة، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك " ونص المادة 949 ق م ا. إلا أن المشرع الجزائري قد وضع حالات لا يقبل الاستئناف وهي:

1- نبيل صقر، المرجع السابق، ص 314

2- المادة 332 ق م ا

1- الأحكام الصادرة في الدعاوى ذات القسمة التي تقل عن مائتي ألف دينار وهذا ما نصت عليه المادة 33 ق ا م 1. الأحكام الفاصلة في جزء من موضوع النزاع أو التي تأمر بالقيام بإجراء من إجراءات التحقيق أو تدبير مؤقت. لا يقبل الاستئناف إلا مع الحكم الفاصل في أصل الدعوى برمتها، حيث يتم الاستئناف في الحكم الصادر قبل الفصل في الموضوع والحكم الفاصل في موضوع. الدعوى بموجب عريضة واحدة(نفسها)⁽¹⁾ فمثلا لا يجوز استئناف حكم جزئي بموضوع الدعوى مثل تعيين خبير عقاري من أجل إنجاز الخبرة إلا بعد الرجوع منها والفصل فيها نهائيا، أما فيما يخص أجل وميعاد الاستئناف فقد راعى المشرع فيه بين الموازنة بين ضرورة إعطاء المحكوم عليه فرصة للتدبر قبل أن يقدم على الطعن في الحكم وبين ضرورة التعجيل تحسم المنازعات وعدم إطالة مدة التقاضي، والأصل أن يبدأ هذا الميعاد من تاريخ تبليغ الحكم ما لم ينص القانون على سريان الميعاد من تاريخ التبليغ الحكم أو من أي وقت آخر. فنصت المادة 950 ق ا م ا على " يحدد أجل استئناف الأحكام بشهرين ويخفض هذا الأجل إلى خمسة عشر (15) يوما بالنسبة للأوامر الاستعجالية ما لم توجد نصوص خاصة، تسرى هذه الآجال من يوم التبليغ الرسمي للأمر أو الحكم إلى المعني وتسري من تاريخ انقضاء أجل المعارضة إذا صدر غيايبا".

وقد نصت المادة 951 \ 1 ق ا م ا " يجوز للمستأنف عليه استئناف الحكم فرعيا حتى في حالة سقوط حقه في رفع الاستئناف الأصلي." والاستئناف الفرعي هو الاستئناف الذي يرد به المستأنف عليه على الاستئناف الذي رفعه المستأنف، فإذا انطوى الحكم على شق لصالح المدعى عليه فطعن أحدهما في الحكم فإن الاستئناف ينصب على الشق الصادر به، أما ما قضى به لصالحه فلا يعتبر مطروحا على الجهة الاستئنافية ما لم يرفع خصمه الآخر استئنافا فرعيا⁽²⁾. والاستئناف الفرعي له نفس مآل الاستئناف الأصلي طبقا لنص المادة 2/951 ق ا م ا والإجراء الذي يرفع به الاستئناف شأنه شأن الدعوى المبتدئة بعريضة تودع بكتابة الضبط المجلس المرفوع إليه الاستئناف يراعى في تحريرها وما تشتمل عليه من بيانات ما يراعى في تحرير عريضة الدعوى فضلا عن ضرورة اشتغالها على البيانات الخاصة بها وهي:

1- بيان الحكم المستأنف وتاريخه: ويقضي ذلك ذكر المحكمة التي أصدرت الحكم، ورقم القضية التي صدر فيها، والقصد من ذلك بيان الحكم المطعون فيه على نحو ناف للجهالة.

1- المادة 334 ق ا م ا والمادة 952 ق ا م ا

2- نبيل صقر المرجع لسابق ص 350

2-أسباب الاستئناف: أي الأوجه التي يستند إليها الطاعن في طعنه، والقصد من هذا البيان ضمان جدية الاستئناف، وقد ترك المشرع للمستأنف تقدير ما يرى بيانه في عريضة الاستئناف من الأسباب التي يستند إليها في طلب إلغاء الحكم أو تعديله

3-طلبات المستأنف: لأن الطلبات هي التي تحدد نطاق الاستئناف، ويترتب على إغفال أي بيان من هذه البيانات الثلاثة بطلان عريضة الاستئناف. كما لا تقبل الطلبات الجديدة في الاستئناف، ماعدا الدفع بالمقاصة وطلبات استبعاد الادعاءات المقابلة أو الفصل في المسائل الناجمة عن تدخل الغير أو حدوث أو اكتشاف واقعة.

4-توقيع المحامي: والهدف من هذا البيان رعاية الصالح العام، وتحقيق الصالح الخاص للمتقاضين في ذات الوقت، لأنه عند إشراف المحامي على تحرير العريضة من شأنه مراعاة أحكام القانون، وبذلك تنقطع المنازعات التي كثيرا ما تنشأ بسبب قيام من لا خبرة لهم بممارسة هذه الشؤون القانونية مما يعود بالضرر على ذوي الشأن.

لذا فإن هذا التوقيع يتصل بالنظام العام وواجب مراعاته، وعلى المحكمة ملاحظة من . تلقاء نفسها بحيث يترتب على إغفاله بطلان عريضة الاستئناف⁽¹⁾.

والحكم المستأنف امام مجلس الدولة ليس له اثر موقف طبقا لنص المادة 908 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

ثانيا: المعارضة

ترفع المعارضة وفقا لنص المادتين 953- 954 من قانون الاجراءات المدنية والادارية ضد الاحكام والقرارات الصادرة غيابيا عن المحاكم الادارية ومجلس الدولة خلال اجل شهر واحد من تاريخ تبليغ الرسمي للحكم او القرار الغيابي، محله حكم غيابي صادر عن جهة قضائية إدارية هدفه إعادة طرح موضوع الدعوى محل الحكم المطعون فيه على ذات الجهة القضائية التي أصدرته. ولأن المعارضة تهدف إلى سحب الحكم الغيابي الذي صدر في غياب المحكوم عليه فإنها تقدم لذات المحكمة التي أصدرت الحكم، فلا يجوز تقديمها أمام أعلى درجة من المحكمة التي أصدرت الحكم فهي من النظام العام⁽²⁾ لقد أورد الفقه معيارين للتمييز بين الحكم الحضور والحكم الغيابي، أحدهما إجرائي والآخر موضوعي. فالمعيار الإجرائي يعتمد على واقعة التكليف بالحضور، حتى يكون الحكم غيابيا إذا لم يحضر الخصم المكلف بالحضور حسب القانون في اليوم المعين بورقة التكليف بالحضور، ولم يرسل وكيلًا عنه

1- المادة 815 ق ا م والمادة 827 ق ا م .

2- المادة 328 ق ا م والمادة 953 ق ا

في الأحوال التي يسوع فيها ذلك رغم إعلانه لشخصه أو في موطنه القانوني. أما المعيار الموضوعي، والذي جرى عليه الفقه فيستند على معيار مدى مساس غياب الخصم بأداء دوره الإجرائي المفترض الذي رسمه له القانون في مرحلة المحاكمة، حيث يكون الحكم حضوريا اذا كان قد أتيح للخصم أن يحضر في جلسات المحاكمة، ومفاد هذا أنه قد منح له حق الدفاع عن نفسه أو أنه علم بالمحاكمة عن طريق تكليفه بالحضور شخصيا ومع ذلك رفض الحضور أو إرسال وكيله عنه. وبالنسبة للأحكام التي لا يجوز فيها الطعن بالمعارضة هي: الأحكام الحضورية بصفة مطلقة: ومناطق هذا هو حضور المدعى عليه أو وكيله للجلسات التي تمت فيها المرافعة.

- الأحكام الحضورية اعتباريا: حيث حدد المشرع حالات معينة اعتبر فيها الحكم حضوريا رغم تغيب الخصم عن الجلسات، بسبب عدم تمكنه من إبداء دفاعه كاملا، وذلك تقديرا منه أن تغيب الخصم في هذه الحالات لم يكن له هدف سوى الرغبة في الماطلة بإطالة الإجراءات فأراد أن يفوت عليه هدفه باعتبار الحكم حضوريا اعتباريا⁽¹⁾، حسب نص المادة 295 ق م ا وميعاد المعارضة التي تكون ضد الأحكام والقرارات الصادرة غيابيا عن المحاكم الإدارية ومجلس الدولة خلال أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم أو القرار الغيابي حسب نص المادة 945 ق م ا. ويترتب على عدم مراعاة الميعاد، سقوط الحق في المعارضة، أما اذا طعن الخصم المتغيب في الحكم الغيابي الصادر ضده بطريق آخر غير المعارضة فإن ذلك منه . يعتبر نزولا عن الحق في المعارضة⁽²⁾ وترفع المعارضة بعريضة تقدم لنفس الجهة القضائية التي أصدرت الحكم أو القرار الغيابي وتحتوي بالإضافة لأطراف الخصومة بيان الحكم المعترض (الغيابي) وأسباب المعارضة، وبعدد من النسخ بعدد أطراف الخصومة مع تكليف بالحضور، وتكون مصحوبة بنسخة من الحكم الصادر غيابيا تحت طائلة عدم القبول وهذا طبقا لنص المادة 330 ق م ا.

-ترفع المعارضة بتكليف بالحضور أمام المحكمة التي أصدرت الحكم الغيابي تراعي فيه الأوضاع المقررة لعريضة رفع الدعوى، فيجب أن تشتمل عريضة المعارضة على البيانات الواجب توافرها في سائر العرائض. وفضلا عن ذلك ضرورة أن تشتمل عريضة المعارضة على البيانات الخاصة بها وهي بيان الحكم المعارض فيه، وأسباب المعارضة، وإلا كانت باطلة وذلك ضمنا لجدية المعارضة. ولأن المعارضة ترفع بتكليف بالحضور لا تعتبر مرفوعة إلا من يوم إعلانها بالفعل للمعارض ضده خلال الأجل (الميعاد).

الحكم او القرار الغيابي يكون له اثر موقفا لتنفيذ عملا لنص المادة 955 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

1- المادة 293 ق م ا.

2- نبيل صقر، المرجع السابق، ص 327

الفرع الثاني: طرق الطعن غير العادية

إن الطعن بإحدى طرق الطعن غير العادية يهدف إلى إصلاح عيب محدد في الحكم، لذا تقتصر سلطة المحكمة التي تنظر في هذا الطعن على النظر في العيب الذي بني عليه الطعن. و طرق الطعن غير العادية هي الطعن بالنقض، اعتراض الغير الخارج عن الخصومة، التماس إعادة النظر، دعوي تصحيح الخطأ المادية لأن الأصل فيها لا يجوز سلوكها إلا في الأحوال التي نص عليها القانون على سبيل الحصر ولأسباب محددة والتي يتم تفصيل فيها كمايلي:

أولا: الطعن بالنقض:

الطعن بالنقض هو طريق غير عادي يطعن به في الأحكام النهائية أمام مجلس الدولة، وذلك بسبب مخالفة الحكم المطعون فيه للقانون والأصل أن الطعن بالنقض في الحكم يقصد به إعادة طرح النزاع أمام مجلس الدولة للفصل فيه من جديد، وإنما تقتصر سلطتها على مجرد تقرير المبادئ السليمة في النزاع المعروض أمامها دون أن تطبقها عليه ودون أن تفصل في موضوعه.

حيث يجوز الطعن بالنقض في القرارات الصادرة عن مجلس الدولة كجهة استئنافية، كما يفصل مجلس الدولة في الطعون بالنقض في قرارات الجهات القضائية. الإدارية الصادرة نهائيا⁽¹⁾

أما الأحكام التي ما تزال قابلة للطعن فيها بالطرق العادية فإنها لا تقبل الطعن بالنقض أمام مجلس الدولة باعتبار أنها غير نهائية. وطبقا لنص المادة 957 ق 1 م 1 توزع الطعون بالنقض المعروضة أمام مجلس الدولة على الغرف بما فيها الغرفة العقارية من طرف رئيس مجلس الدولة حيث يرفع الطعن بالنقض في أجل شهرين (2) يسري هذا الأجل من تاريخ التبليغ الرسمي للقرار محل الطعن بموجب عريضة (عريضة الطعن بالنقض) التي يجب أن تتضمن تحت طائلة عدم قبولها شكلا المثار ما يأتي:

1- اسم ولقب وموطن الطاعن وإذا تعلق الطعن بشخص معنوي بيان تسميته وطبيعته ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.

2- اسم ولقب وموطن المطعون ضده أو ضدهم وإذا تعلق الطعن بشخص معنوي بيان تسميته ومقره الاجتماعي.

3- تاريخ وطبيعة القرار المطعون فيه.

4- عرضا موجزا عن الوقائع والإجراءات المتبعة.

1- المادة 11 من قانون 98_01.

5- عرضا عن أوجه الطعن المؤسس عليها الطعن بالنقض، وهذه الأوجه نص عليها: المشرع الجزائري صراحة وهي كالتالي⁽¹⁾

- 1- مخالفة قاعدة جوهرية في الإجراءات
- 2- إغفال أشكال جوهرية للإجراءات
- 3- عدم الاختصاص
- 4- تجاوز السلطة.
- 5- مخالفة القانون الداخلي
- 6- مخالفة القانون الأجنبي المتعلق بقانون الأسرة.
- 7- مخالفة الاتفاقيات الدولية.
- 8- انعدام الأساس القانوني.
- 9- انعدام التسبيب.
- 10- قصور التسبيب.
- 11- تناقض التسبيب مع المنطوق.
- 12- تحريف المضمون الواضح والدقيق بوثيقة معتمدة في الحكم أو في القرار.
- 13- تناقض أحكام أو القرارات الصادرة في آخر درجة عندما تكون حجية الشيء المقضي فيه قد أثرت بدون جدوى وفي هذه الحالة يوجه الطعن بالنقض ضد آخر حكم أو قرار من حيث التاريخ وإذا تأكد هذا التناقض بفصل بتأكيد أو القرار الأول.
- 14- تناقض أحكام غير قابلة للطعن العادي في هذه الحالة يكون الطعن بالنقض مقبولا ولو كان أخذ أحكام موضوع الطعن بالنقض سابق انتهى بالرفض وفي هذه الحالة يرفع الطعن بالنقض حتى بعد فوات الأجل المنصوص عليه في المادة 354 ق إ م إ ويجب توجيهه ضد الحكمين وإذا تأكد التناقض تقضي المحكمة العليا بإلغاء أحد الحكمين أو الحكمين معا.
- 15- وجود مقتضيات متناقضة ضمن منطوق الحكم أو القرار

1- ينظر: المادة 959: ق إ م إ والمادة 358: ق إ م إ.

- 16- السهو عن الفصل في أحد الطلبات الأصلية - 17 إن لم يدافع على ناقص الأهلية
- 18-الحكم بما لم يطلب أو بأكثر مما طلب ، و يجب إرفاق العريضة تحت طائلة عدم القبول بالوثائق التالية⁽¹⁾:
- 1- نسخة مطابقة لأصل القرار أو الحكم محل الطعن مرفقة بمحاضر التبليغ الرسمي إن وجدت.
- 2- نسخة من الحكم المؤيد أو الملغى بالقرار محل الطعن.
- 3- الوثائق المشار إليها في مرفقات عريضة الطعن.
- 4- وصل دفع الرسم القضائي لدى أمين الضبط الرئيسي لدى مجلس الدولة.
- 5- نسخة من محاضر التبليغ الرسمي للتصريح و/أو لعريضة الطعن بالنقض إلى المطعون إليه.

ثانيا :اعتراض الغير الخارج عن الخصومة:

هو طريق تظلم خاص من الأحكام يهدف إلى مراجعة أو إلغاء الحكم أو القرار الذي فصل في أصل النزاع حيث يفصل في القضية من جديد من حيث الوقائع والقانون، ذلك أن الطعن باعتراض الغير ما هو في الحقيقة إلا اعتراض على ما تضمنه الحكم أو القرار مما يمكن أن يلحق ضررا بمصالحه.

مع الملاحظة أن نص المادة 961 ق ا م ا قد أحالتنا على المواد من 381_ 389 ق ا م ا⁽²⁾ وبالرجوع إلى أحكام المادة 381 ق ا م ا، فقد أجاز القانون الجزائري لكل شخص له .نصت على أن الأحكام المتعلقة بالطعن عن طريق اعتراض الغير الخارج عن الخصومة هي نفسها الأحكام التي تطبق أمام الجهات الإدارية.

مصلحة ولم يكن طرفا ولا ممثلا في الحكم أو القرار أو المطعون فيه، تقديم اعتراض الغير الخارج عن الخصومة اذا الحق الحكم ضررا بشخص ما لم يكن خصما في الدعوى ولم يكن ممثلا فيها، فالخارج عن الخصومة الذي لم يكن ممثلا فيها،ويملك التمسك الاحتجاج بالأثر النسبي للأحكام ، فلا يمتد أثرها إليه، دون حاجة إلى الالتجاء إلى اعتراض الغير.ويجوز الاعتراض على الحكم أو القرار خلال خمسة عشر سنوات تبدأ من تاريخ صدوره، غير أن هذا الأجل يحدد بشهرين (2) عندما يتم التبليغ الرسمي للحكم أو القرار إلى الغير، ويسري هذا الأجل عن تاريخ التبليغ الرسمي الذي يجب أن يشار فيه ذلك الأجل وإلى الحق في ممارسة اعتراض الغير الخارج عن الخصومة المادة 384 ق ا م ا. ويرفع الاعتراض وفقا لنص المادة 962 ق ا م ا، أي وفقا للأشكال المقررة لرفع الدعوى، ويقدم أمام الجهة القضائية التي أصدرت الحكم أو القرار. بمعنى آخر أن الطعن باعتراض الغير يجب أن يرفع بعريضة كتابية تتضمن كل البيانات المنصوص عليها في المادة 15 ق ا م ا وأنه لا يقبل اعتراض الغير الخارج عن الخصومة،

1- ينظر المادة 566 : ق ا م ا.

2- المادة 961 : ق ا م ا

ما لم يكن مصحوبا بوصول يثبت إيداع مبلغ لدى أمانة الضبط، كما أن هذا الطعن يتطلب حتما أن يكون بموجب عريضة محررة، وتشتمل على أسباب وظروف الطعن وعلى بيان ونوع وطبيعة المصلحة، وعلى بيان نوع وطبيعة الضرر الذي يمكن ان يكون قد أصابه جراء الحكم أو القرار المطعون فيه والذي لم يكن طرفا فيه، ولم يكن قد استدعى لحضور جلسات المرافعة بشأنه⁽¹⁾ وتنص المادة "387 اذا قبل القاضي اعتراض الغير الخارج عن الخصومة على الحكم أو القرار أو الأمر، يجب أن يقتصر في قضاؤه على إلغاء أو لتعديل مقتضيات الحكم أو القرار أو الأمر، التي اعترض عليها الغير والضارة به، ويحتفظ بالحكم أو القرار أو الأمر المعارض فيه بآثاره إزاء الخصوم الأصليين حتى فيما يتعلق بمقتضياته المبطللة أي أن الحكم أو القرار الذي يصدر في الاعتراض لا يفيد منه إلا المعارض ما لم يستقيم قضاء الحكم مع الحكم المعارض عليه فيما عدل به قضاء الحكم المعارض فيه.

مع الأخذ بعين الاعتبار أنه يجوز الطعن في الحكم أو القرار الصادر في اعتراض الغير عن الخصومة بنفس طرق الطعن المقررة للأحكام وهذا طبقا للمادة 389 وهذا ما قضت به المحكمة العليا" متى كان مقررا قانونا وقضاء أن الاعتراض الغير الخارج عن الخصومة لا يمس ولا يغير الحكم أو القرار المطعون فيه، إلا فيما يخص جوانبه المضرة بالمعارض ولفائده فقط، فإن الحكم أو القرار محل الطعن باعتراض الغير خارج الخصومة يبقى محتفظا بقوة الشيء المقضي فيه بين أطرافه ومن ثم القضاء بما يخالف هذا المبدأ بعد تجاهلا للقانون⁽²⁾ ملف رقم 45657 قرار بتاريخ 21_ 6_ 1987_.

ثالثا: الطعن بالتماس إعادة النظر:

يهدف التماس إعادة النظر إلى مراجعة القرار الفاصل في الموضوع والحائر لقوة الشيء المقضي به، وذلك للفصل فيه من جديد من حيث الوقائع والقانون، فالطعن بالتماس إعادة النظر هو طريق غير عادي للطعن في القرارات الصادرة عن مجلس الدولة وبصفة نهائية على أسباب محددة في القانون على سبيل الحصر. وحسب نص المادة "986 لا يجوز الطعن بالتماس إعادة النظر إلا في القرارات الصادرة عن مجلس الدولة "حيث يتبين لنا من خلال هذه المادة أن الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية غير قابلة للطعن بالتماس إعادة النظر لكونها قابلة للطعن فيها بالاستئناف وذلك لوجوب استنفاد الطريق العادي للطعن فيها أولا"

1- عبد العزيز سعد، طرق وإجراءات الطعن في الأحكام، والقرارات القضائية، دار هومة، ط، 2009 ص 91

2- جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، كليك للنشر، الجزائر، الطبعة الأولى، 2009 ص 855 - 856.

إلا أنه يجوز الطعن بالالتماس في الأحكام الغيابية بشرط صدورها نهائية ويعتبر هذا المسلك نزولاً عن حق المعارضة فيها، و قد وفق المشرع في ذلك لان هذه الأحكام قابلة الطعن العادية وبالتالي لا وجود لمبرر اللجوء إلى طريق الالتماس بوصفه طريق غير عادي للطعن⁽¹⁾، كما لا يجوز تقديم الطعن بالتماس إعادة النظر من جديد في القرار . الفاصل في دعوى الالتماس⁽²⁾.

ولقد حددت المادة 967 ق ا م أسباب الطعن بالتماس إعادة النظر بنصها " يمكن تقديم التماس إعادة النظر في إحدى الحالتين الآتيتين:

- 1- إذا اكتشف أن القرار قد صدر بناء على وثائق مزورة لأول مرة أمام مجلس الدولة.
- 2- إذا حكم على خصم بسبب عدم تقديم وثيقة قاطعة كانت محتجزة عند الخصم " حيث يكفي توافر حالة واحدة (سبب) منها لبناء الطعن وهي:

السبب الأول: بناء القرار المطعون فيه على وثائق مزورة، ويشترط لقيام هذا السبب:

- أ - أن يبنى القرار الملتمس فيه على وثائق أو أوراق مزورة.
 - ب - تقديم الوثائق المزورة إلى مجلس الدولة.
- السبب الثاني: إذا حصل الملتمس على أوراق قاطعة في الدعوى بعد صدور القرار كان خصمه قد حال دون تقديمها، ويشترط لقيام هذا السبب:
- أ - أن توجد ورقة حاسمة للنزاع.
 - ب- أن تحجب هذه الورقة (عن أنظار المجلس) مجلس الدولة.
 - ج - أن لا يكون الملتمس على علم بوجود الورقة تحت يد خصمه.
 - د - أن يحصل الملتمس على هذه الورقة بعد صدور الحكم وقبل رفع الطعن. ويتم رفع الطعن لمجلس الدولة التي أصدرت القرار المطعون فيه والسبب في ذلك هو أن الطاعن يلتمس من هذه الجهة القضائية إعادة النظر في النزاع

1- عبد الرحمان بريارة، المرجع السابق، ص 513 - 514

2- راجع المادة 969 ق ا م ا.

بناء على وقائع جديدة أو .ظروف وملايسات نشأت بعد صدور القرار⁽¹⁾.

وميعاد الطعن بالالتماس شهرين (2) يسري من تاريخ التبليغ القرار أو من تاريخ اكتشاف التزوير أو من تاريخ استرداد الوثيقة المحتجزة بغير حق من طرف الخصم. ويتم رفع الالتماس بعريضة طعن بما البيانات التي نصت عليها المبادئ العامة في عرائض الطعون بالإضافة إلى ذكر القرار المطعون فيه وأسباب الطعن وطلبات الطاعن وفقا للآجال المحددة مع وجوب شهر العريضة.

رابعاً: دعوى تصحيح الأخطاء المادية

وترفع دعوى تصحيح الأخطاء المادية بنفس الاشكال والإجراءات المقررة لعريضة رفع الدعوى خلال اجل شهرين من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم أو القرار المشوب بالخطأ وهذا وفقا لنص المادة 964 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وتطلب أحكام المادتين 286 و 287 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية على دعوى تصحيح الأخطاء المادية وفقا لنص المادة 963 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

قد تتضمن بعض الأحكام على أخطاء مادية، قد يكون مرجعيا نقص في التحقيق ، أو تتضمن بعض الاحكام الدعوى على معلومات خاطئة، أو بسبب اهمال من القاضي⁽²⁾.

1- ينظر المادة 967 ق أم أ

2- حسن السيد بسيوني، المرجع السابق ص 303 .

خلاصة الفصل الثاني:

بعدما تعرضنا في الفصل الاول للجانب النظري للإطار المفاهيمي للتقييم النهائي وتعرفنا علي دعوى إعادة النظر التي تتعلق بالنزاعات التقييم النهائي ارتأينا تخصيص الفصل الثاني للجانب العملي أي إلى كيفية ممارسة حق المتضرر في اللجوء إلى القضاء بوسطة دعوى إعادة النظر في التقييم العقاري النهائي من خلال توفر شروط الدعوى إعادة النظر التي تتمثل في الشروط العامة لأي دعوى و الشروط الخاصة التي تختص بها دعوى إعادة النظر و منها شهر العريضة و ميعاد الاختصاص الاقليمي ومبدأ تفريد الطلب القضائي وإجراءات هذه الدعوى والوسائل التحقيق فيها اما في المبحث الثاني تعرضت إلى ماهية الحكم الفاصل قي دعوى إعادة النظر والى خطوات وإصداره والى الآثار التي يرتبها وكيفية الطعن فيها بموجب طرق الطعن العادية وغير العادية،

ونلاحظ ان نص المادة 16 لم يذكر مدة طعن ولا قضاء المختص وهذا يدل ان نص المادة قسم ولم يتعرض إلى أي تعديل أو تنقيح وهذا يحسب على كل المتعاملين ، القضاء ، الإدارة والأشخاص ، والقضاء بشكل أكبر. فالقضاء، تعامل مع المادة ومع إعادة النظر بشكل غير سليم ، فهو لم يحدد أي تفسير لمساره هذا ، ففي البدء اعتبر أن الدفتر العقاري قرار إداري وأجاز الطعن فيه ، ثم تفتن أنه تجاوز المادة 16 التي لم تتعرض تماما إلى الدفتر العقاري، بل ذكرت التقييم النهائي، كما أن المادة 108 من نفس المرسوم لم تقرر أي شكل لقرارات المحافظ العقاري التي صنفها كذلك المشرع ضمن المادة 24 من الأمر 75-74، بل ذكر فقط أن يرد تاريخ القرار وسببه فقط ، وبالتالي تجاوز القضاء بإعتبار الدفتر هو شكل القرار الصادر عن المحافظ، ثم أن القضاء اعتبر أن التقييم هو محل الطعن، وصنف دعواه بأنها دعوى إلغاء وقد بينا أن جميع خصائص وشروط دعوى الإلغاء غير متوفرة في دعوى إعادة النظر، ومازال القضاء الإداري لم يتفطن إلى هذا الخطأ رغم كثرة القضايا والدعاوى المسجلة لديه بخصوص إعادة النظر في التقييمات النهائية بشتى مصادرها.

و بعد الانتهاء من الموضوع البحث يجب توضيح النتائج التي استخلصناها منه وذلك باستعراض جزئياته عرضا سريعا موجزا ثم الانتهاء بأهم المقترحات وذلك علي النحو الاتي:

-المادة 16 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري توجد ضمن مرسوم صدر بتاريخ 19 ماي 1993 وهو المرسوم 93-123 المعدل للمرسوم 76-63 ، وهذا يعني أن المشرع الفرعي استحدثها فيما بعد ، أي لا وجود لها في النص الأول ، كما أنه لا وجود لها في الأمر 75-74 القانون الإطار للمسح والسجل العقاري ، وبالتالي فهذا تجاوز للنص محل التنفيذ ،

-أن المادة 16 تتعلق بإعادة النظر في الحقوق المشهورة ، ومن المقرر دستوريا ان مجال الحقوق والحريات يشرع فيه البرلمان دون سواه ، وبالتالي المادة 16 تعتبر تعدي على إختصاص البرلمان .

المادة 16 تقرر حكم ينسف تماما الحقوق المشهورة ضمن السجل العقاري ، وهذا يعني أن هذه الحقوق غير محمية وليست حجة مطلقة على الغير كما تقتضيه مبادئ الشهر العيني ، كما تمثل لا أمن ولا استقرار للحقوق ضمن السجل.

-إن تقرير المشرع الفرعي لحكم المادة السابقة وحتى وإن وضح موقفه من مبدأ من مبادئ الشهر العيني - مبدأ القوة الشبوتية= وهذا يدخل ضمن سياسته التشريعية وقناعته ، إلا أن الملاحظ لنص المادة 16 يجدها غير سليمة شكلا بالمرّة ، إذ من جهة الحكم غير مقيد بأي شرط من قبيل تقييده بأجل معين ، كما أنه لا يشمل جميع حالات الترقيم النهائي ، حيث نجد حالات عادية يتأسس عليها هذا الترقيم ، وهي تلك المستخلصة من المواد 12 ، 13 ، 14 ، من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، كما نجد حالات غير عادية ولم يذكرها المشرع رغم أنها تنتهي بترقيم نهائي من قبيل الترقيم المؤقت التنازع فيه حالة المادة 15 من نفس المرسوم ، وحالة الترقيم النهائي المتأتي من تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء عملية مسح الأراضي (المجهول سابقا) هل تدخل ضمن نطاق إعادة النظر ام لا، كما يعاب على نص المادة أيضا أنه لم يحدد جهة القضاء المختصة ، وما يقصد بإعادة النظر هل يقصد دعوى، وأي دعوى؟؟؟

-إن نص المادة 16 قديم ولم يتعرض إلى أي تعديل أو تنقيح وهذا يحسب على كل المتعاملين ، القضاء ، الإدارة والأشخاص ، والقضاء بشكل أكبر.

فالقضاء، تعامل مع المادة ومع إعادة النظر بشكل غير سليم ، فهو لم يحدد أي تفسير لمساره هذا ، ففي البدء اعتبر أن الدفتر العقاري قرار إداري وأجاز الطعن فيه ، ثم تفتن أنه تجاوز المادة 16 التي لم تتعرض تماما إلى الدفتر العقاري، بل ذكرت الترقيم النهائي، كما أن المادة 108 من نفس المرسوم لم تقرر أي شكل لقرارات المحافظ العقاري التي صنفها كذلك المشرع ضمن المادة 24 من الأمر 75-74 ، بل ذكر فقط أن يرد تاريخ

القرار وسببه فقط ، وبالتالي تجاوز القضاء بإعتبار الدفتر هو شكل القرار الصادر عن المحافظ، ثم أن القضاء اعتبر أن الترقيم هو محل الطعن، وصنف دعواه بأنها دعوى إلغاء وقد بينا أن جميع خصائص وشروط دعوى الإلغاء غير متوفرة في دعوى إعادة النظر، ومازال القضاء الإداري لم يتفطن إلى هذا الخطأ رغم كثرة القضايا والدعاوى المسجلة لديه بخصوص إعادة النظر في التقييمات النهائية بشتى مصادرها. وعليه نقترح الاقتراحات التالية:

- أن تلغى المادة 16 ويتم إعادة وضعها ضمن الأمر 75-74، وذلك بتميم هذا الأمر بقانون إذا كان المشرع ما زال يصير على عدم القوة الثبوتية للسجل العقاري.
- أن يعيد صياغة هذه المادة حتى تتلاءم مع مبدأ إستقرار الحقوق وأمنها وذلك بتقييد حكمها بشروط أهمها وضع مدة للإعادة النظر ونرى أنه لا يجب أن تتجاوز 05 سنوات من تاريخ الترقيم النهائي ، على أن يتم إعلام واسع للجمهور بجميع أعمال التقييمات النهائية وتواريخها ، ثم يضبط نطاق إعادة النظر، بأن يقتصر فقط على التقييمات العقارية النهائية المستخلصة من التقييمات المؤقتة التي لم تكن محل نزاعات أمام القضاء، والتقييمات الفورية الناتجة عن السندات المشهورة القديمة ، أو السندات الرسمية غير المشهورة فحسب.
- أن يكون للقضاء دور إيجابي في أحكامه خاصة في التسبيب، فالتسبيب لا يجب أن ينظر فقط إلى جزئيات النزاع ومدى أحقية صاحب الدعوى في طلباته ، بل لا بد أن يبحث القاضي عن الإطار ، أي غطاء الدعوى حتى لا يقع في أخطاء مثل هذه ، ونفتح تكوين للقضاة في ذلك ، ويجب أن تكون أحكامهم مؤسسة على قواعد وأحكام قانون المسح والسجل العقاري

وفي الأخير يمكن القول بأن عملية الترقيم العقاري هي عملية شاقة تشكل الدعامة الأساسية لتثبيت الملكية العقارية ولهذا علي المشرع الجزائري ضرورة إعادة صياغة النصوص القانونية التي تنص على القوة الثبوتية للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة بتكريس القوة الثبوتية المطلقة.

الحمد لله تم بفضل الله وحفظه

- المصادر:

- المعجم

1 - بطرس البستاني: محيط المحيط قاموس مطول للغة العربية، مكتبة لبنان ناشرون، بيروت، لبنان، 1993.
أولاً- النصوص القانونية والتنظيمية:
أ- التشريع الأساسي:

1-دستور 28 نوفمبر 1996 المعدل بقانون رقم 16-01 دستور 2016 المعدل المؤرخ في 26 جمادى الاولى عام 1437 الموافق ل6-03-2016 المتضمن تعديل الدستور .

ب-القوانين العضوية:

1- قانون عضوي رقم 98-01 المؤرخ في 30 ماي 1998 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة ج.ر. عدد 1998/37 معدل والمتمم بقانون رقم 11/13 المؤرخ في 26 يوليو 2011(ج.ر. عدد 2011/43)

ج-القوانين العادية:

1-قانون رقم 66-165، المؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون الإجراءات المدنية، المعدل والمتمم، ج.ر.، عدد 37 الصادر في 09/06/1966، (ملغى).

2- قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري (ج.ر. عدد 1990/49)، المعدل والمتمم بالقانون رقم 25-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 (ج.ر.، عدد 1995/55).

3- قانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية (ج.ر.، عدد 52، 1990) المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 (ج.ر.، عدد 2008/44)

4- قانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991، المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة العمومية (ج.ر. عدد 1991/21).

5- قانون رقم 02-98 المؤرخ في 30 ماي 1998، المتعلق بالمحاكم الإدارية، (ج.ر. عدد 39، 1998)

6-- قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (ج.ر. عدد 21/2008)

د- الأوامر:

1- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم (ج.ر. عدد 78 الصادر في 30/09/1975) المعدل والمتمم بالقانون رقم 80-07 المؤرخ في غوشت 1980 المعدل والمتمم بالقانون رقم 83/01/83 المؤرخ 23/01/1983 المعدل بقانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 المعدل والمتمم بقانون رقم 89/01/89 المؤرخ في 07/02/1989 المعدل والمتمم بقانون رقم 05/10/05 المؤرخ في 20/07/2005 المعدل والمتمم بقانون رقم 07/05/05 المؤرخ في 13/05/2007 (ج.ر. عدد 31 الصادر في 13 ماي 2007).

2- الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بالمسح العام وتأسيس السجل العقاري (ج.ر. عدد 52 المؤرخ في 18/11/1975).

3- الأمر رقم 83/352 المؤرخ في 21/15/1983 الذي يسن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن اعتراف بالملكية.

هـ - المراسيم:

1_مرسوم رقم: 76/62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام (ج.ر. عدد 1976/30).

2_مرسوم رقم: 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 400/84 والمرسوم التنفيذي رقم 134/92.

3_مرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري (ج.ر، عدد 16).

4-مرسوم تنفيذي رقم 123/93 المؤرخ 1993/03/19 معدل ويتمم المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري والمعدل والمتمم (ج.ر عدد 13 الصادرة في 1994/03/09).

5-مرسوم تنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 ، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأمولاك الدولة وحفظ العقاري (ج.ر عدد 1991/10).

6- مرسوم تنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/11 المتعلق بعمليات التحقيق وتسليم سند الملكية (ج.ر عدد 2008/26).

7-مرسوم تنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 19 مايو 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري، وتسليم سندات الملكية (ج.ر عدد 2008/26).

و القرارات القضائية :

1- القرارات الوزارية المشتركة

القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1999/02/20. يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة وحفظ العقاري بممثل الوزير المكلف بالمالية في الدعوي المرفوعة أمام العدالة (ج ر عدد 1999/20)

2- القرارات القضائية :

1-مجلس الدولة القرار رقم 037356 مؤرخ في 2007/10/24 قضية ب. ح ضد وزير المالية (المديرية العامة للأمولاك الوطنية (مديرية الدولة لولاية المدية) ومن معه

2-مجلس الدولة القرار رقم 093798 مؤرخ في 2015/06/25 قضية ز.أور. ف ضد ض.ر.

3-- مجلس الدولة القرار رقم 084937 مؤرخ في 29/05/2014 قضية ب.ط ضد وزير المالية (المديرية العامة للأموال الوطنية (مديرية الدولة لولاية المدية) ومن معه

3- قرارات الغرفة الإدارية بالمجالس القضائية

- مجلس قضاء الجزائر الغرفة الإدارية قرار رقم 08/1187 مؤرخ في 03/11/2008 قضية السيد وزير المالية ممثل من طرف مدير أملاك الدولة لولاية الجلفة ضد (ض.ب)

4- المذكرات والتعليمات :

- 1- المذكرة رقم 3256 : المؤرخ في 18 / 05 / 1976 الصادرة عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري المتعلقة بكيفية تطبيق المرسوم رقم 63/76.
- 2- التعليم رقم 16 : المؤرخ في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.
- 3- المذكرة المؤرخ في 17/07/1999 الصادرة عن المديرية العامة الوطنية والعقارية الموجهة إلى مدراء أملاك الدولة لكل الولايات، والمتعلقة بدور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام.
- 4- المذكرة رقم 2421 المؤرخ في 03/05/2003 الصادرة عن المديرية العامة لأموال الوطنية الموجهة إلى كل المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي و مدراء الحفظ العقاري ومديرية أملاك الدولة المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق المسوحة المسجلة في حساب " المجهول".
- 5- المذكرة رقم 4618 المؤرخ في 04/09/2004 المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق المسوحة المسجلة في حساب " المجهول".
- 6- المذكرة رقم 4060 المؤرخ في 05/04/2018 الصادرة عن المديرية العامة لأموال الوطنية الموجهة إلى كل مدراء الحفظ العقاري ومديرية أملاك الدولة المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

ثانيا: المراجع باللغة العربية :

كتب:

1/ إبراهيم عبد العزيز شيحا ، القضاء الإداري ، ولاية القضاء الإداري دعوى الإلغاء ، منشأة المعارف ، (ب.ط)، 2002.

2 / أسامة روي ، عبد العزيز الروبي ، الوسيط في قانون المرافعات المدنية و التجارية، ج2، دار النهضة العربية، 2006.

3 / أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية، منشأة المعارف ، ط8، الجزائر، 2009.

4/. بوشير محمّد أمقران، قانون الإجراءات المدنية، (نظرية الدعوى نظريه الخصومة الإجراءات الاستثنائية)، المطبوعات الجامعية، 2008.

6/ **بن صاولة شفيقة**، إشكالية تنفيذ الإدارة للقرارات القضائية الإدارية- دراسة مقارنة-، دار هومة، الجزائر، سنة 2010

7/ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريعات الجزائرية، دار الخلدونية، (ب.ط)، 2006.

8/ جمال سايس ، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، كليك للنشر، الجزائر، الطبعة الأولى، 2009

9/ حاجي نعيمة ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى ، (ب.ط)، الجزائر ، 2009.

10-/**حمدي باشا عمر** ، نقل الملكية العقارية، دار هومة ، الجزائر 2001 ، بدون طبعة، ص66-

11 / حسن السيد بسيوني ، دور القضاء في المنازعة الإدارية ، (دراسة تطبيقية مقارنة للنظم القضائية) عالم الكتب، (ب.ط)، مصر وفرنسا الجزائر 1981.

12/ خالد رمول، المحافظ العقارية كآلية حفظ العقاري في التشريع الجزائري، (ب.ط)، 2001 .

13/ رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية ط8 ، الجزائر 2004.

14/. زرياني محمد مصطفى، تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري ، دار صبحي للطباعة والنشر ، ط1، 2014.

15 / سليمان محمد الطماوي ، القضاء الإداري ، قضاء الإلغاء ، الكتاب الأول، دار الفكر العربي، ط5 ، ، القاهرة ، 1976 .

16 / **سعيد بوعللي**، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2015

17 / طاهر بريك ، المركز القانوني للمحافظ العقاري ، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى ، (ب.ط) ، الجزائر، 2013

- 18/ عبد الرحمان بربارة ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، منشورات بغداددي، (ب.ط) ، 2009،
- 19/ عمار عوابدي ، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ، القضاء الإداري ، الجزء 1 ديوان المطبوعات الجامعية ، ط3 ، الجزائر ، 2004.
- 20/ عبد العزيز عبد المنعم خليفة ، إجراءات التقاضي والإثبات في الدعاوى الإدارية ، منشأة المعارف ، (ب.ط) ، الإسكندرية، 2008.
- 21/ عمار بلغيث، الوجيز في الإجراءات المدنية، دار العلوم للنشر والتوزيع ، (ب.ط)، الجزائر، 2002.
- 22/ عوابدي عمار ، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ، ج 2 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 1998.
- 23/ عبد الباسط جمعي، مبادئ المرافعات في قانون المرافعات الجديد.
- 24/ عبد القادر سيد عثمان، إصدار الحكم القضائي، رسالة دكتوراه، جامعة عين شمس، 1981.
- 25/ عزمي عبد الفتاح، تسبيب الأحكام وأعمال القضاة في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية ، ط4، 2008.
- 26/ عبد العزيز سعد، طرق وإجراءات الطعن في الأحكام، والقرارات القضائية، دار هومة، ط5، الجزائر، 2009
- 27/ عبد الوهاب العشماوي والحامي محمد العشماوي:
- قواعد المرفعات في التشريع المصري والمقارن، الجزء الاول، مكتبة الآداب القاهرة، 1957
- قواعد المرفعات في التشريع المصري والمقارن، الجزء الثاني، مكتبة الآداب القاهرة، 1957 .
- 28/ **عبد الحفيظ بن عبيدة** ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، بدون طبعة،
- 29/ عمار عوابدي، قضاء التفسير في القانون الإداري، دار هومة، ط5، الجزائر، 2006.
- 30/ __-**فتحي والي**، الوسيط في قانون القضاء المدني، مطبعة جامعة القارة والكتاب الجامعي، 2008
- 31/ محمد رفعت عبد الوهاب ، القضاء الإداري (قضاء الإلغاء ، قضاء التعويض وأصول الإجراءات) منشورات الحلبي الحقوقية ، 2005 .
- 32/ محمد عاطف البنا، الوسيط في القضاء الإداري(تنظيم رقابة القضاء الإداري -الدعاوى الإدارية)، دار الفكر العربي، 1990.
- 33/ محمد الصغير بعلي ، القضاء الإداري ، دعوى الإلغاء ، دار العلوم للنشر، والتوزيع ، عنابة ، 2001.
- 34/ مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة ، ط1، الجزائر، 2003.

- 35/ منير محمد أحمد الصاوي، الحقوق العينية الأصلية (حق الملكية في ذاته)، دار النهضة العربية، الجزء 1، 2008..
- 36/ مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزء 1، ط5، الجزائر، 2005.
- 37/ مرحي ريم ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارات في التشريع الجزائري، (ب.ط) منشورات بغداددي ، الجزائر 2009.
- 38/ نبيل صقر، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديدة، دار الهدى، الجزائر، 2008.

-الرسائل :

- 1- جديلي نوال، **السجل العيني** ، رسالة دكتورة في العلوم القانونية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2011.
- المذكرات: 1 /** أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2012 .
- 2 /سهام عبدلي، مفهوم دعوى القضاء الكامل في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم القانونية جامعة أم البواقي .
- 3 / العقون أسماء، **تنفيذ الأحكام القضائية ضد الإدارة**، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2013.
- 4 / خديجة حميدينو -**منازعات الدفتر العقاري**- مذكرة لنيل شهادة ، ماستر، كلية الحقوق والعلوم القانونية - تخصص قانون إداري - جامعة قاصدي مرباح، ورقلة 2012/2013 . .
- 5/ نسرین عمارة، **المسؤولية الإدارية الخطئية**، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق - تخصص قانون إداري -، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011 -2012.
- 6 / طلحة محمد غليسي-**شهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري**- مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم القانونية -تخصص قانون إداري - . جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013-2014.
- 7 / حمزة قتال-**شهر عريضة الدعوي العقارية** لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم القانونية، جامعة محمد بوقرة، بومرداس 2006.
- 8/ توفيق منصوري- **منازعات قرارات المحافظ العقاري**--مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم القانونية، تخصص قانون اداري - . جامعة محمد خيضر، بسكرة 2014/ 2015.
- 9/ عائشة غنادرة--**دور القاضي الإداري وحدود سلطاته في رقابة المشروعية**- مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم القانونية -تخصص قانون إداري - . جامعة الوادي 2013 / 2014.

المقالات:

- 1/ حمدي باشا عمر ، شهر الدعاوى العقارية ، بمجلة الموثق ، دورية داخلية متخصصة ، العدد 9 جانفي 2000 .
- 2/ معاشو عمار ، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري ، بمجلة مجلس الدولة . مجلس الدولة و منشورات الساحل ، الجزائر ، العدد 8 ، 2006.
- 3/ خلفوني مجيد ، الدفتر العقاري ، بمجلة الموثق ، العدد 08 ، سنة 2003.
- 4 /خلوفي رشيد ، القضاء بعد 1996 إصلاح قضائي أم مجرد تغير هيكلية ، بمجلة إدارة المدرسة الوطنية للإدارة ، الجزائر، العدد 01 ، سنة 2000.
- 5-ليلي زروقي ، التصرفات القانونية الواجبة الشهر و الآثار القانونية المترتبة على القيد ، مجلة الموثق ، العدد 01 الجزائر، 1999.

المدخلات :

- محاضرات الاستاذ سليمان بوزكري ، قراءة لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم:93-123، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة 2016/2015
- محاضرة عروج عبد اللطيف التصرفات القانونية الواجبة الشهر أقيمت بمجلس قضاء قسنطينة بتاريخ : 25 / أكتوبر 2011 /

المقابلات:

- 1 - مقابلة مع السيد مرزوق الصادق مستشار لدي المحكمة الإدارية أجريت يوم 2018/04/16 علي الساعة 10 صباحا.
- 2-مقابلة مع السيد عبيدي أحمد محامي ونقيب سابقا أجريت يوم 2018/04/20 علي الساعة :10 صباحا.

ثالثا: المراجع باللغة الفرنسية:

-1- **PEISER Gustave**, Contentieux administratif 12^e éd mémentos- DALLOZ ,2001.

2- **COUCHEZ Gérard**, avec la collaboration de **LAGLADE jean pierre et LEBEAU Daniel**
procédure civile, DALLOZ, 1998

رابعا: المراجع الالكترونية :

1/ عادل بوراس ، دعوى الإلغاء على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري،(مقال منشور) على موقع مجلة

الفقه والقانون/ <https://sites.google.com/site/marocsitta/>

888/dwyalalghalydwqanwnalajraatalmdnyteawaladarytealjzayrydrastemnada

dalastadhadlbwrasklytealhqwqjamtealmsyltealjzayr

تاريخ الاطلاع في 20/03/2018 علي الساعة 14:15.

2/ بن دوحه عيسي، منازعات التقييم عند القيد الأول في السجل العقاري،(مقال منشور) على موقع.

<http://aissabendouha.blogspot.com/2014/05/blog-post.html>

تاريخ الاطلاع في 15/04/2018 علي الساعة 10:15.

الملاحق

الملحق رقم (1) يتضمن بطاقة عقارية

١٥

ولاية
WILAYA

MINISTÈRE DES FINANCES

وزارة المالية

AGENCE NATIONALE
DU CADASTRE

الوكالة الوطنية
لمسح الأراضي

المحافظة الحضرية (1)
Zone Urbaine (1)

المحافظة الريفية (1)
Zone Rurale (1)

بلدية
COMMUNE : _____

قسم
SECTION : _____

جزء ملكية
HLOT

قسيمة أرض
PARCELLE

قسيمة
LOT

عمارة
BATIMENT

سلم
ESCALIER

حصة
Q-PART

أصنوفان أو المكان المعلوم
ADRESSE et (ou) LIEU - DIT : _____

II. COMMENÇANCES

جزء ملكية
HLOT: Hs _____ A _____ Cs _____

قسيمة
LOT: Hs _____ A _____ Cs _____

III. DESIGNATION DE LA DIVERSITE

IV. PROPRIÉTÉ

NATURE JURIDIQUE

القانونية
Privée / Publique

عامة / خاصة
Individuelle / En indivision

على الشروع / فردي
Tirée / Non Tirée

مستند / مستند / مستند
Contestée / Non Contestée

غير مستند / مستند / مستند
COMMUNAL

تابع للملك الوطنية
DOMANIAL

عام
PUBLIC

ملك
MELK

أصل الملكية
Procédure foncière

إجراء عقاري

سجلات استشارات
Séances consults: N° de groupe

رقم المجموعة

عنوان
ARCH

رقم الترخيص
N° de titre

اسم المستفيد
Nom du Bénéficiaire

مستند الإستقلال
MODE D'UTILISATION

نصائح
au profit de

طبيعية
Nature

في حالة الملكية أو الملكية المشتركة على الشروع لا تذكر في هذه البطاقة سوى هوية الشريك في ذلك على الشروع

En cas de propriété ou copropriété en indivision ne mentionner dans la présente fiche que l'identité d'un co-indivisaire.

الاسم
Nom (ou raison sociale) _____ Prénom _____

اللقب (أو اسم الشركة)

المهنة
Né (e) ou constitué le _____ Profession _____

ولد(ت) أو تأسست في

أولاد (إن) أو من
Fils (le) de _____ et de _____

العنوان المعتاد
Adresse habituelle ... _____

الطبيعة
Nature (4) _____

الوصف
Objet (5) _____

اسم المصنف
nom du rédacteur

مجلد
vol _____

الرج
case _____

حرر في
Rédigé le _____

نشر في
publié le _____

ح.ح.ح
CF de _____

مدة أو تاريخ الحيازة في حالة عدم وجود سند للملكية

Durée ou date de prise de possession en l'absence de titre _____

الملاحق

الملحق رقم (2) يتضمن بطاقة التحقيق العقاري

08

إنشاء المسج العام
 ETABLISSEMENT DU CADASTRE GENERAL
 بطاقة التحقيق العقاري
 FICHE D'ENQUETE FONCIERE
 ملكية خاص عام
 Propriété Privée Publique

Wilaya : <input type="text"/> ولاية Commune : <input type="text"/> بلدية Lieu-dit : <input type="text"/> اكان العلوم Nom de l'immeuble : <input type="text"/> اسم العقار Numéro de section : <input type="text"/> رقم القسم	إسم و لقب أو إسم لشركة للمالك الذي يقيد في سجل المسج Nom et prénom ou raison sociale du propriétaire a inscrire a la matrice cadastrale
---	---

Numéro de l'ilot de propriétés رقم حيزي ملكية	Numéro de compte رقم الحساب
Provisoire : مؤقت <input type="checkbox"/> Définitif : نهائي <input type="checkbox"/>	Provisoire : مؤقت <input type="checkbox"/> Définitif : نهائي <input type="checkbox"/>

الطبيعة القانونية و أصل الملكية
 I - NATURE JURIDIQUE et ORIGINE DE PROPRIETE

الطبيعة القانونية الحالية لخصخصة و مراجع المسج أو الطبوغرافية
 I(1) - NATURE JURIDIQUE ACTUELLE ET REFERENCES CADASTRALES OU TOPOGRAPHIQUES:

ملك أو ملكية خاصة BIEN MELK OU PROPRIETE PRIVEE	فردي Individuel <input type="checkbox"/> على الشيوخ En Indivision <input type="checkbox"/>		متنازع عليها Contesté <input type="checkbox"/> غير متنازع عليها Non Contesté..... <input type="checkbox"/>	
الأموال الوطنية BIEN DOMANIAL	للدولة Etat <input type="checkbox"/> لولاية Wilaya <input type="checkbox"/> لبلدية Commune <input type="checkbox"/>		خاص Privé <input type="checkbox"/> عام Public <input type="checkbox"/>	
ملكية وقف PROPRIETE WAKF	خاص Privé <input type="checkbox"/> عام Publique <input type="checkbox"/>			

أصل الملكية
 I(2) - ORIGINE DE PROPRIETE :

ثبتت أو أتمتت للملكية طبقا للإجراء العقاري التي 1
 La propriété a été constatée ou constituée en vertu de la procédure foncière suivante (1) :

اسم الدوار السابق أو أرض الموقع مسجلة غير مسجلة
 Homologée Non Homologuée

Nom de l'ex-Douar ou Territoire de situation (2) :
 رقم المجموعة (في حالة عدم وجود إلا سينتوس كونسولت)

N° du groupe (lorsqu'il n'existe que le sénatus consulte) :

NATURE DU GROUPE : طبيعة المجموعة عرش تابع للبلدية تابع لأموال الدولة ملك عام ملك
 Arch communal Domaniai Domaine Public Melk

رقم التحقيق الجزئي أو رقم التحقيق العام
 Numéro de l'enquête partielle : ou Numéro de l'enquête d'ensemble :

رقم القطعة N° de Lot	رقم السجل N° du titre	المستفيد (الإسم و اللقب) Bénéficiaire (Nom et Prénom)

1 - سجلات مسجلات 1963 و 1987 - سجلات عامة 1973 - سجلات جزئية 1997 و 1926 - 1926
 سجلات عامة 1926 غيرها (إعداد مركز المسج - لجنة مسجلات و تقسيم
 1946 في متيجة و الشمال - تيمبو...)
 2 - بالرجوع إلى مسجلات الخصخصة الفرقة (المسجلات القديمة)

الملاحق

الملحق رقم (3) يتضمن بطاقة جزء الملكية

09

بطاقة جزء الملكية
FICHE D'ÎLOT DE PROPRIÉTÉ
URBAIN حصري RURAL ريفي

WILAYA ولاية		COMMUNE بلدية	
N° SECTION رقم القسم	N° ILOT رقم جزء الملكية	CONTENANCE TOTALE CALCULEE المساحة الاجمالية المحسوبة	
العنوان ADRESSE :		رقم الملك في م ع	
رقم شارع RUE		رقم الملك في م ع	
الحى أو المكان المعلوم QUARTIER OU LIEU DIT		رقم الملك في م ع	
اسم العقار NOM DE L'IMMEUBLE		رقم الملك في م ع	

N° DEFINITIFS الأرقام النهائية		
SECTION القسم	ÎLOT جزء	CLE مفتاح
N° DE COMPTE رقم الحساب	CLE مفتاح	

تعيين القطع I - DESIGNATIONS DES PARCELLES										المالك II - PROPRIETAIRE			
القطع parcelles الحروف Lettres		المساحة المصرح بها ب Superficie déclarée en			المساحة المحسوبة ب Superficie calculée en			طبيعة الأرض Nature du sol	طبيعة اشغال الأرض Nature occupation du sol	نمط الاستغلال Mode d'utilisation	شئى محمول Objet supporté		
مؤقتة provis	نهائية Defini	هـ Ha	أر A	ص Ca	هـ Ha	أر A	ص Ca	(رمز رقمي) (Code)	(رمز رقمي) (Code)	(رمز رقمي) (Code)	(رمز رقمي) (Code)	الإسم NOM	
												اللقب (اسم الشركة) PRENOM(RAISON SOCIALE)	
												رقم الحساب المؤقت NUMERO DE COMPTE PROVISOIRE	
												المالكية III - PROPRIETE	
												أ) الطبيعة القانونية a) NATURE JURIDIQUE	
												رمز رقمي CODE	
												ب) كيفيات التملك b) MODALITES D'APPROPRIATION	
												رمز رقمي CODE	
												رمز رقمي CODE	

بطاقة رقم
FICHE N° :
أعدت في
ETABLI LE :
من طرف السيد
PAR M^r :

مراقبة في
CONTROLEE LE :
من طرف السيد
PAR M^r :
رتبة
GRADE :

الملاحق

الملحق رقم (5) يتضمن شهادة ترقيم العقاري

٥٤

ملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية
البنزيرة العامة للأموال الوطنية
بنزيرة الحفظ العقاري لولاية :
المحافظة العقارية لـ:

شهادة ترقيم عقاري مؤقتة (1)

- بمقتضى الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري؛
- و بمقتضى الأمر رقم 105-76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المعدل و المتمم، المتضمن قانون التسجيل، لا سيما المادة 2-353 منه؛
- و بمقتضى القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المعدل و المتمم، المتضمن التوجيه العقاري؛
- و بمقتضى المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام؛
- و بمقتضى المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، لا سيما المادتين 13 و 14 منه؛
- و بناء على محضر استلام وثائق مسح الأراضي لبلدية : قسم رقم المؤرخ في
- و بناء على الطلب المقدم من طرف السيد (ة) : بتاريخ:

يشهد المحافظ العقاري لـ:

أن مجموعة الملكية رقم، القسم رقم، لبلدية، (الحصة رقم)،
سعة المسح، مرقمة ترقيما مؤقتا لمدة ابتداء من تاريخ استلام
وثائق المسح، حجم تربيعة (حقوق عقارية مشاعة قدرها (2)

باسم المنيذ (ة) المولود (ة) ب في
ابن (ة) :، المهنة:؛ الجنسية:
الساكن (ة) :

المحافظ العقاري

(1) لا تعد هذه الشهادة بمثابة عقد ملكية
(2) انطبقت العبارة غير الملائمة

الملاحق

الملحق رقم (6) يتضمن الحق بثقل العقار

03

ملحق رقم 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

المحافظة العقارية

تصريح بوجود حق بثقل العقار

موضوع عقد التصرف المودع

اللوحة رقم 1

إلى الأستاذ - الأستاذ (1)

مؤثق -

الأشهار عقد معد من طرفكم ، يتضمن (نوع التصرف) إيداع عقد تحت رقم
بتاريخ : باسم : يتعلق بالعقار المعين أسفله تبين أن ملكيته تعود للسيد : بموجب عقد
مشهر بتاريخ : حجم رقم : المعين العقار :

إن البحت المنجز كشف أن هذا العقار مفضل مشهورة ب : يوم : إيداع رقم : حجم :
(أنظر الشهادة على إجراء معدة تلقائيا لكم) .
و عليه ، يشرفني أن أطلب منكم موافاتي (برحوم هذه الاستمارة مستعملا اللوحة رقم 2 أسفله) ، بالرد الذي ترونه
مناسبا لطلبكم ، إلتاكية تنفيذ الإشهار المطلوب ، و إما بسحب العقد غير مشهر .

حرر في

إمضاء (المحافظ العقاري) .

اللوحة رقم 2

إلى السيد المحافظ العقاري بسبيلي

حويا على ما هو فيه ضمن اللوحة رقم واحد 1 أعلاه ، والذي من خلاله أشرتم أنه يوجد - رهن عقاري (1) حق إمتياز ، رهن ، عريضة

قضائية ، حق إرتفاق (1) مفضل مشهورة في مشهورة في إيداع رقم حجم .

المبين أعلاه يشرفني أن أعلمكم ب :

(1) تأكيد طلبي المتضمن إشهار العقد المودع .

(1) سحب للعقد المودع غير مشهر .

حرر ب : في

إمضاء المؤثق :

1- شطب العبارة غير الماللية .

الملاحق

الملحق رقم (7) يتضمن نسخة من دفتر العقاري

06

ملحق رقم 05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES

وزارة المالية

DIRECTION GENERALE

المديرية العامة

DU DOMAINE NATIONAL

للأملاك الوطنية

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

الملاحق

تابع الملحق رقم (7)

تابع للملحق رقم 05

ولاية :
.....
المحافظة العقارية
ب :

دفتر عقاري LIVRET FONCIER

رقم : N° :

بلدية :
المنطقة :
الحي :
المكان المذكور :
الشارع و الرقم :
قسم :
مجموعة ملكية رقم :
سعة المسح :
رقم القطعة :
..... - Eventuellement - إحتماليا

الملاحق

تابع الملحق رقم (7)

تابع للملحق رقم 05

VI تأشيرة التصديق
(تسليم - مستوى - مطابقة)

VI - MENTION DE CERTIFICATION (DELIVRANCE, MISE A JOUR, CONCORDANCE)

LIVRET DELIVRE LE

PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A

(signature et cachet)

دفتر مسلم في

من المحافظ العقاري بـ

(إمضاء و خاتم)

LIVRET CERTIFIE CONFORME AU FICHIER

PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A

(signature et cachet)

دفتر مصدق عليه و موافق للبطاقية

من المحافظ العقاري بـ

(إمضاء و خاتم)

الملاحق

الملحق رقم (8)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

قرار

مجلس الدولة

قمة لرابعة

م الأول

الملف: 084937

الفهرس: 14/00664

فصلا في الدعوى المرفوعة بين:

1) وزير المالية ممثلا بالمدير العام للاملاك الوطنية

الكائن مقره (هم) ب: عمارة حي مالكي بن عكنون الجزائر

ار بتاريخ:

2014/05

ويبين:

1) برني الطيب

الكائن مقره (هم) ب: تجزئة 186 حي 08 ماي سيدي لعجال - الجلفة -

و القائم في حقه (هم) الأستاذ (ة): عبيب محمد

الكائن مقره ب: حي غريسي عبد الغني عين وسارة الجلفة

وبعضون:

1) بلدية سيدي لعجال ممثلة برئيس المجلس الشعبي البلدي

الكائن مقره (هم) ب: مقر البلدية

الطبيب ومن معه

(تار)

الرسم: /

من جهة

من جهة أخرى

إن مجلس الدولة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ:

التاسع و العشرون من شهر ماي سنة ألفين و أربعة عشر

بمقتضى القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق

لـ 1998/05/30 و المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه وعمله، المعدل و المتمم.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق

لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد

876، 884، 888، 889، 898، 899، 915 و 916 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) حظطاش أحمد مستشار الدولة المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) روابحي محمدي محافظ الدولة

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر القرار الآتي:

صفحة 1 من 6

مجلس الدولة
تاسعة أصادرة الجمهورية

الملف: 084937

الفهرس: 14/00664

الملاحق

تابع الملحق رقم (8)

الوقائع والإجراءات

حيث أنه بموجب عريضة مودعة بأمانة ضبط مجلس الدولة بتاريخ: 2012/11/07 ومسجلة تحت رقم: 084937 استأنف وزير المالية ممثلاً بالمدير العام للأموال الوطنية الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بالجلفة بتاريخ: 2012/06/13 في القضية المطروحة أمامها بين وزير المالية الممثل بمدير الحفظ العقاري لولاية الجلفة كمدعي من جهة، وبين برني الطيب، من جهة أخرى، وبحضور بلدية سيدي لعجال الممثلة برئيسها، القاضي علنيا حضوريا ابتدائيا بعدم قبول الدعوى شكلا وإعفاء المدعي من المصاريف القضائية.

وتبريرا لاستئنائه قدم عريضة بنفسه، جاء في ملخصها: أن بلدية سيدي لعجال تملك عقارا تقدر مساحته بـ: 226 هكتارا، 16 آرا، 25 سنتيارا آل إليها بموجب عقد تحويل، في إطار الاحتياطات العقارية، صادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية الجلفة مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية بحاسي بحبح، فقامت البلدية المحول إليها العقار بتجزئته إلى 186 قطعة بموجب رخصة التجزئة المشهورة بتاريخ: 1995/05/06، وبمناسبة إيداع وثائق مسح الأراضي العام الخاص ببلدية حاسي بحبح اكتشف المحافظ العقاري لعين وسارة ترقيم مساحة 1000 م² ترقيما مؤقتا باسم برني الطيب استنادا إلى عقد إداري غير مشهر صادر عن بلدية سيدي لعجال بتاريخ: 1990/10/20 انتهى بحصول المستأنف عليه على الدفتر العقاري يتضمن المساحة المذكورة التي تركت كمساحة خضراء ضمن تجزئة 186 قطعة، لذلك رفع المحافظ العقاري لولاية الجلفة دعوى أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء الترخيم النهائي الحاصل على مجموعة الملكية رقم: 01 القسم 13، وإعادة ترقيمها باسم البلدية كمساحة خضراء وفقا لرخصة التجزئة المشهورة بتاريخ: 1995/06/13 حجم: 09، رقم: 31، لكن المحكمة أصدرت الحكم المستأنف قضت فيه بعدم قبول الدعوى شكلا، معتبرا هذا الحكم مخالف للقانون، ومنعدم التسبيب موضحا ذلك بما يلي:

— الحكم المستأنف اعتبر مديرية الحفظ العقاري لولاية الجلفة ليست له الصفة والمصلحة، وأن بلدية سيدي لعجال هي التي لها الصفة والمصلحة؛ كون العقار ملك لها، لكنه يعتبر هذا التأسيس غير سليم ومخالفا للقانون لكون المساحة المسجلة باسم برني الطيب عبارة عن مساحة خضراء وتصنف ضمن الأملاك العامة للبلدية ولا يجوز التنازل عنها والتصرف فيها طبقا للمادة 689 من القانون المدني والمادتين: 02، 04 من قانون الأملاك الوطنية، وبما أن المحافظ العقاري أخطأ وسجل عقارا عموميا باسم شخص طبيعي فإنه يجوز له المطالبة بتصحيح الذي وقع.

صفحة 2 من 6

مستأنف
الأمانة
رئاسة الأمانة

الملف: 084937
نهرس: 14/00664

الملاحق

تابع الملحق رقم (8)

— قضاة المحكمة الإدارية بالجلفة لم يسببوا حكمهم بما يكفي لتبرير انعدام الصفة في المحافظ العقاري مخالفين بذلك المادة 277 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما خالفوا المادة 21 من الأمر رقم: 74/75، والمرسومين رقم: 63/76، ورقم: 95/91. وعليه فإنه يطلب قبول الاستئناف شكلا، وموضوعا: إلغاء الحكم المستأنف، والفصل من جديد بإلغاء الترقيم العقاري الحاصل على مجموعة الملكية رقم: 01، القسم 13 المسجل باسم برني الطيب، وإعادة ترقيمها باسم بلدية سيدي لعجال كمساحة خضراء وفقا لرخصة التجزئة المشهورة بتاريخ: 1995/05/06 حجم 09 رقم: 31، وتحميل المستأنف عليه المصاريف القضائية.

حيث أن المستأنف عليه برني الطيب بن عبد القادر أجاب بواسطة محاميه الأستاذ: عبيب محمد، المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا ومجلس الدولة، وقدم عريضة سجلت بأمانة ضبط مجلس الدولة بتاريخ: 2013/01/29 جاء في ملخصها: أن الدعوى الأصلية للمستأنف جاءت مخالفة للمادتين 13، 67 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لكون المدعي لا يملك الصفة للدفاع عن حقوق البلدية؛ لأن هذه الأخيرة لها الشخصية المعنوية وحق التقاضي باسمها للدفاع عن حقوقها، وأضاف أن المرسوم رقم: 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري حدد صلاحيات المحافظ العقاري في المادة 16 منه ولا يمكنه انحياز لأحد الأطراف في إجراءات القيد والإيداع والشهر، وعليه فإن قضاة الدرجة الأولى طبقوا القانون، وواصل دفاعه في الموضوع — لكن بصفة احتياطية — أنه حصل على قطعة أرضية بموجب عقد إداري مؤرخ في: 1990/10/20، وتم تعيين معالم حدودها من طرف لجان خاصة، وعند خضوع بلدية سيدي لعجال للمسح العقاري سجل القطعة الأرضية باسمه فتم إيداع ملف المسح بالمحافظة العقارية بعين وسارة، ولم يعارض أي أحد عن تسجيل القطعة الأرضية باسمه بما في ذلك بلدية سيدي لعجال، لكن المستأنف وبعد مرور نحو 10 سنوات رفع الدعوى التي انتهت بالحكم المستأنف معتبرا هذا الأخير سليما طالب أساسا في الشكل تأييد الحكم المستأنف، واحتياطيا في الموضوع رفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني.

حيث أن المطلوب حضورها في الخصومة بلدية سيدي لعجال الممثلة برئيس مجلسها الشعبي البلدي لم تحضر ولم تجب بالرغم من تبليغها بتاريخ: 2013/01/10.

حيث أنه عند اكتمال التحقيق قام مستشار الدولة المقرر بإعداد مشروع قرار، ثم أمر بإحالة ملف القضية على السيد محافظ الدولة بتاريخ: 2014/04/16، لتقديم طلباته الكتابية طبقا للمادتين: 847، 915 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

حيث أن السيد محافظ الدولة قدم طلباته الكتابية بتاريخ: 2014/20/04 التمس إلغاء

الملاحق

تابع الملحق رقم (8)

الحكم المستأنف، والفصل من جديد بإحالة القضية والأطراف أمام المحكمة الإدارية بالجلفة للفصل فيها طبقاً للقانون.
حيث أنه عند رجوع الملف من محافظة الدولة، جدولت القضية للمرافعات الشفوية بجلسة: 2014/05/29 وفيها لم يضاف أي طرف ملاحظة معينة تستوجب التسجيل، فأدخلت القضية في المداولة وللنطق بالقرار في نفس الجلسة.

وعليه فإن مجلس الدولة

-من حيث الشكل:

حيث أن الحكم المستأنف صدر بتاريخ: 2012/06/13، واستئنافته سجل بتاريخ: 2012/11/19، لكنه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغه رسمياً، مما يتعين اعتبار الاستئناف قد وقع قبل التبليغ وداخل الجل المحدد بالمادة: 950 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويستوجب قبوله شكلاً.

-من حيث الموضوع:

حيث أن المستأنف يطلب قبول الاستئناف شكلاً، وموضوعاً: إلغاء الحكم المستأنف، والفصل من جديد بإلغاء الترقيم العقاري الحاصل على مجموعة الملكية رقم: 01، القسم 13 المسجل باسم برني الطيب، وإعادة ترقيم العقار باسم بلدية سيدي لعجال كمساحة خضراء وفقاً لرخصة التجزئة المشهورة بتاريخ: 1995/05/06 حجم 09 رقم: 31 وتحميل المستأنف عليه المصاريف القضائية.

حيث أن المستأنف عليه يطلب أساساً: في الشكل تأييد الحكم المستأنف واحتياطياً: في الموضوع رفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني.

حيث أن المطلوب حضورها في الخصومة بلدية سيدي لعجال الممثلة برئيس مجلسها الشعبي البلدي لم تحضر ولم تجب بالرغم من تبليغها بتاريخ: 2013/01/10، مما يتعين الفصل في القضية اعتبارياً حضورياً تجاهها.

حيث يستخلص من الملف، ومن الإجراءات المتبعة في القضية أن موضوع النزاع يتعلق بالترقيم النهائي لقطعة أرضية تبلغ مساحتها 1000 م² باعتها بلدية سيدي لعجال بموجب عقد إداري غير مشهر إلى المستأنف عليه برني الطيب الذي سجلها باسمه عند خضوع المنطقة التي يقع فيها العقار لعملية المسح.

حيث أن الحكم المستأنف قضى بعدم قبول الدعوى التي رفعتها مديرية الحفظ العقاري لولاية الجلفة بحجة عدم امتلاكها الصفة والمصلحة في القضية.



صفحة 4 من 6

مجلس الدولة
الجزائر

لف: 084937
س: 14/00664

الملاحق

تابع الملحق رقم (8)

حيث أن الدعوى الأصلية في قضية الحال تتعلق بإلغاء الترقيم النهائي الناتج عن المسح العقاري، ويعني ذلك أنها دعوى إلغاء قرار إداري صادر عن جهة إدارية بإرادتها المنفردة نافذ، ويمس مركزا قانونيا يتمثل في ملكية القطعة الأرضية التي سجلتها المحافظة العقارية لعين وسارة كمساحة خضراء وفقا لرخصة التجزئة المشهورة بتاريخ: 1995/05/06 حجم 09 رقم: 31، وبعد المسح العقاري تم ترقيمها مرة ثانية في مجموعة الملكية رقم: 01، القسم 13 وسجلت باسم برني الطيب.

حيث أن هذا يعني أن عقارا واحد رقم ترقيما مزدوجا الأول باسم بلدية سيدي لعجال كمساحة خضراء، والثاني كملكية خاصة باسم برني الطيب، وهو ما يتطلب تصحيح الوضعية بإلغاء أحد الترقيمين والإبقاء على ترقيم واحد، وطبقا للمادة 16 من المرسوم رقم: 63/763 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فإن الترقيم النهائي لا يمكن مراجعته إلا عن طريق القضاء.

حيث أن المادة 02 من المرسوم المذكور كلفت المحافظ العقاري بمجموعة من المهام من ضمنها إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة. حيث أن المحافظ العقاري بولاية الجلفة اكتشف وجود بطاقتين عقاريتين لعقار واحد رقم ترقيما مزدوجا الأول باسم بلدية سيدي لعجال كمساحة خضراء، والثاني كملكية خاصة باسم برني الطيب، وعليه فإنه من واجبه تصحيح الوضعية للمحافظة على الترقيم القانوني للبطاقات العقارية التي يمسكها، ومن ثم فإن مديرية الحفظ العقاري لولاية الجلفة لها الصفة والمصلحة لرفع الدعوى أمام القضاء لتصحيح الوضعية، لكونها مسؤولة عن تنظيم البطاقات العقارية التي يمسكها محافظ العقاري، ولكون دعوى إلغاء الترقيم النهائي دعوى موضوعية تهدف إلى تحقيق الصالح العام، وبالنتيجة يكون الحكم المستأنف قد جانب الصواب لما قضى بعدم قبول الدعوى لمديرية الحفظ العقاري لولاية الجلفة شكلا، ويتعين إلغاؤه.

حيث أن الترقيم المطعون فيه في مجموعة الملكية رقم: 01، القسم 13 السجل باسم برني الطيب، جاء بعد الترقيم النهائي لرخصة التجزئة المشهورة بتاريخ: 1995/05/06 حجم 09 رقم: 31 كمساحة خضراء باسم بلدية سيدي لعجال.

حيث أن الأملاك العامة للدولة والولايات والبلديات لا يمكن التصرف فيها إلا بعد إعادة تخصيصها، ويعني هذا أن المساحات الخضراء تعتبر من الأملاك العامة غير قابلة للتصرف، ولا يجوز تملكها بأي وسيلة من وسائل التملك، ومن ثم فإن تصرف بلدية امجدل في المساحة التي تم شؤها كمساحة خضراء بعقد غير مشهر يعتبر تصرفا مخالفا للقانون، ويستوجب إبطاله.

حيث أنه استنادا إلى هذا يقرر مجلس الدولة إلغاء الحكم المستأنف، وحال التصدي

صفحة 5 من 6



الملف: 084937
لفهرس: 14/00664

الملاحق

تابع الملحق رقم (8)

13 المسجل باسم برني الطيب وإعادة ترقيمها باسم بلدية سيدي لعجال كمساحة خضراء. حيث أن المصاريف القضائية يتحملها خاسر الدعوى طبقا للمادة 419 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مما يتعين تحميل المستأنف عليه برني الطيب بهذه المصاريف باعتباره خاسر الدعوى في قضية الحال.

فلهذه الأسباب

- يقرر مجلس الدولة: علانيا، إعتباريا حضوريا لبلدية سيدي لعجال وحضوريا للباقي نهائيا.

- في الشكل: قبول الاستئناف.

- في الموضوع: إلغاء الحكم المستأنف وحال التصدي لموضوع النزاع بإبطال الترقيم العقاري الخاص لمجموعة الملكية رقم: 01 قسم 13 المسجل باسم برني الطيب وإعادة ترقيمها كمساحة خضراء.

- وتحميل المستأنف عليه برني الطيب المصاريف القضائية.

بذا صدر القرار و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ التاسع والعشرون من شهر ماي سنة ألفين و أربعة عشر من قبل الغرفة الرابعة القسم الأول بمجلس الدولة المتشكلة من السيدات والسادة :

الرئيس	منور يحيوي نعيمة
مستشار الدولة مقرر	حطاش أحمد
مستشار الدولة	عبد الصادق سمية
مستشار الدولة	بونشادة حورية
مستشار الدولة	رحيم أحمد
مستشار الدولة	بكير سعاد
مستشار الدولة	زرارة ضرار
مستشار الدولة	مندي بومدين
محاظف الدولة	وبحضور السيد (ة): روابحي محمدي
أمين الضبط	وبمساعدة السيد (ة): حجوط حسان
أمين الضبط	الرئيس
	المستشار المقرر



مجلس الدولة
رقابة امانة الضبط

صفحة 6 من 6

ح الملف: 084937
الفهرس: 14/00664

فهرس

رقم الصفحة	العنوان
I	الإهداء
II	الشكر
III	ملخص
IV	قائمة المختصرات
أ	المقدمة
	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للترقيم العقاري النهائي
07	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للترقيم النهائي
07	المطلب الأول: الترتيم العقاري النهائي الفوري
07	فرع الأول: مفهوم الترتيم النهائي الفوري
09	فرع الثاني: الأسس التي قررها المشرع للترقيم النهائي الفوري
17	المطلب الثاني: استخلاص الترتيم النهائي من حالات الترتيم المؤقت
17	فرع الأول: استخلاص الترتيم النهائي من الترتيم المؤقت في الحالات العادية
20	فرع الثاني: استخلاص الترتيم النهائي من الترتيم المؤقت في الحالات غير العادية
27	المبحث الثاني: ماهية إعادة النظر في الترتيم العقاري النهائي
27	المطلب الأول: إعادة النظر دعوى قضائية إدارية
27	فرع الأول: تعريف الدعوى القضائية الادارية
29	فرع الثاني: طبيعة إعادة النظر في الترتيم العقاري النهائي
31	المطلب الثاني: نوع دعوى إعادة النظر في الترتيم النهائي
31	فرع الأول: دعوى إعادة النظر دعوى إلغاء أو فحص مشروعية أو دعوى استعجاليه

41	فرع الثاني: دعوى إعادة النظر دعوى قضاء الكامل
49	ملخص الفصل الأول
	الفصل الثاني: الاجراءات العملية للدعوى إعادة النظر في الترقيم العقاري النهائي
52	المبحث الأول: شروط دعوى إعادة النظر وإجراءاتها ووسائل تحقيقها
52	المطلب الأول: شروط دعوى العامة والخاصة
52	فرع الأول: الشروط العامة للدعوى إعادة النظر
55	فرع الثاني: الشروط الخاصة للدعوى إعادة النظر
61	المطلب الثاني: إجراءات دعوى إعادة النظر ووسائل تحقيقها
61	فرع الأول: بيانات العريضة وتحديد طلبات الدعوى وتبليغها
65	فرع الثاني: وسائل التحقيق في طلبات دعوى إعادة النظر
67	المبحث الثاني: الأحكام القضائية الفاصلة في دعوى إعادة النظر وطرق الطعن فيها
67	المطلب الأول: الأحكام المتعلقة بدعوى إعادة النظر
67	فرع الأول: الأحكام الصادرة في دعوى إعادة النظر
77	فرع الثاني: أنواع الأحكام المتعلقة بإعادة النظر
80	المطلب الثاني: طرق الطعن في حكم دعوى إعادة النظر
80	فرع الأول: طرق الطعن العادية
84	فرع الثاني: طرق الطعن غير العادية
90	ملخص الفصل الثاني
92	{ الخاتمة }

95	قائمة المصادر والمراجع
105	الملاحق
123	فهرس